



SOLEAM

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DU ROUET

N°T 1600904CO

BILAN DE PRE-CLOTURE

AU 31 DÉCEMBRE 2020

SOMMAIRE

I.	<u>RAPPORT DE PRESENTATION</u>	3
1)	<i>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</i>	3
2)	<i>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</i>	4
3)	<i>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</i>	4
II.	<u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u>	5
1)	<i>LA ZAC DANS SON CONTEXTE :</i>	5
2)	<i>DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :</i>	9
a.	<i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i>	9
b.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	10
c.	<i>L'avancement des commercialisations et recettes diverses (cartographie)</i>	11
d.	<i>L'avancement des diverses recettes</i>	12
e.	<i>L'avancement des participations du concédant</i>	12
f.	<i>L'avancement des rétrocessions des ouvrages (cartographie)</i>	13
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u>	14
1)	<i>LES DEPENSES</i>	14
a.	<i>Les acquisitions foncières</i>	14
b.	<i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	14
c.	<i>Le budget « Dépenses annexes »</i>	15
d.	<i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	15
2)	<i>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</i>	15
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021</u>	16
1)	<i>LES DEPENSES</i>	16
a.	<i>En ce qui concerne les travaux</i>	16
b.	<i>En ce qui concerne les honoraires techniques</i>	17
c.	<i>En ce qui concerne la gestion de l'opération</i>	17
d.	<i>En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur</i>	17
2)	<i>LES RECETTES</i>	17
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i>	17
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	18
VI.	<u>ANNEXES</u>	21
	<i>Bilan prévisionnel au 31/12/20</i>	21
	<i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</i>	22
	<i>Tableau des écarts-TTC</i>	23
	<i>Ecart Année 2020-TTC</i>	24

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	CRAC 2019 approuvé par délibération n° URB/012-8499/20/CM du 15 Octobre 2020 par la Métropole
Budget d'origine :	40,622 Millions € TTC
Budget du CRACI au 31/12/2017 :	74 246 161 € TTC
Budget du CRACI au 31/12/2018 :	74 317 616 € TTC
Budget du CRACI au 31/12/2019 :	74 327 318 € TTC
Budget du CRACI au 31/12/2020 :	74 327 314 € TTC
Participation d'origine :	14,03 Millions €
Participation actuelle (au 31/12/2017):	22 665 271 € TTC
Participation versée au 31/12/2017 :	22 050 813 € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2018):	22 605 830 € TTC
Participation versée au 31/12/2018 :	22 259 936 € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2019):	22 605 830 € TTC
Participation versée au 31/12/2019 :	22 259 936 € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2020):	22 605 830 € TTC
Participation versée au 31/12/2020 :	22 259 936 € TTC

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OP.186 ZAC DU ROUET – BILAN DE PRE-CLOTURE 2020

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

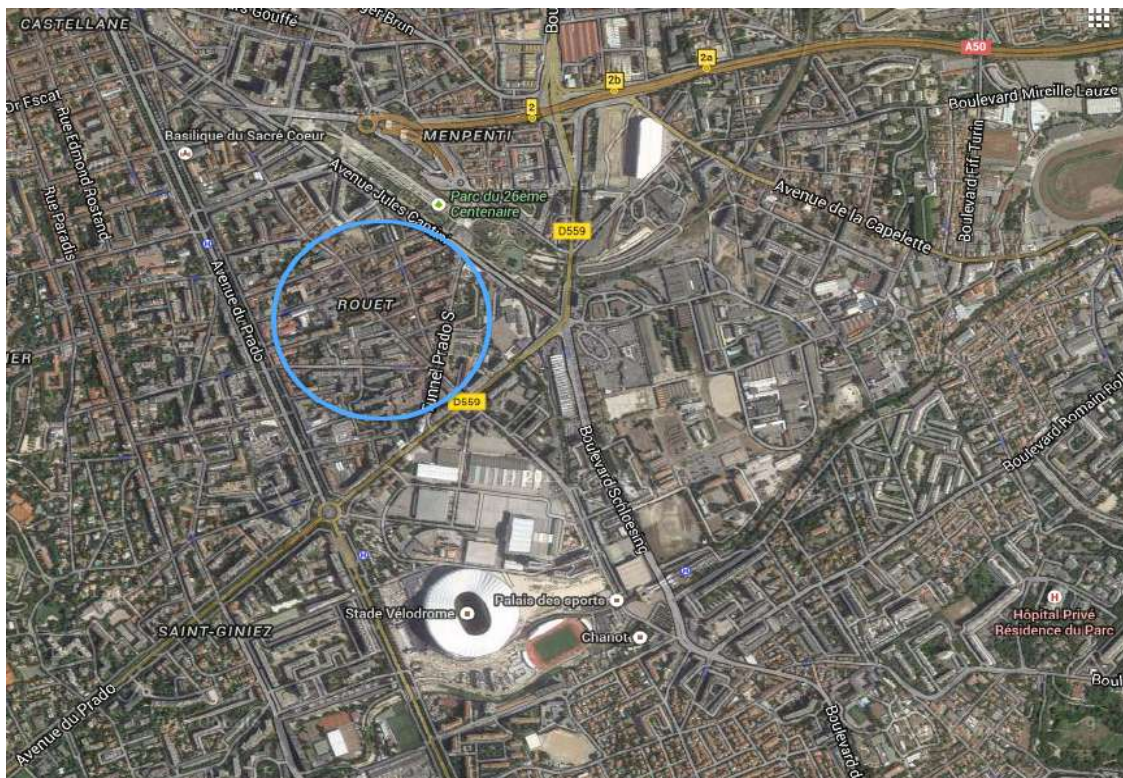
En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de la ZAC du Rouet est intervenu au 01/01/2016.

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

Enfin par avenant n°20 notifié le 3 Aout 2018, la durée de la concession a été portée au 13 aout 2021.

ZAC DU ROUET

Plan de Localisation



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

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

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



Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 186/100-Acquisitions	-34 985 066	-34 985 067	100%
B : 186/105-Acquisitons pour Relogement	-5 817 786	-5 817 786	100%
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 705 996	-1 705 996	100%
B : 186/200-Etudes Générales	-276 562	-276 563	100%
1-Budget Foncier	-42 785 410	-42 785 412	100%
1a-Budget Relogement	-2 250 156	-2 250 159	100%
TOTAL BUDGET FONCIER	-45 035 566	-45 035 571	100%

b. L'avancement des travaux (cartographie) :

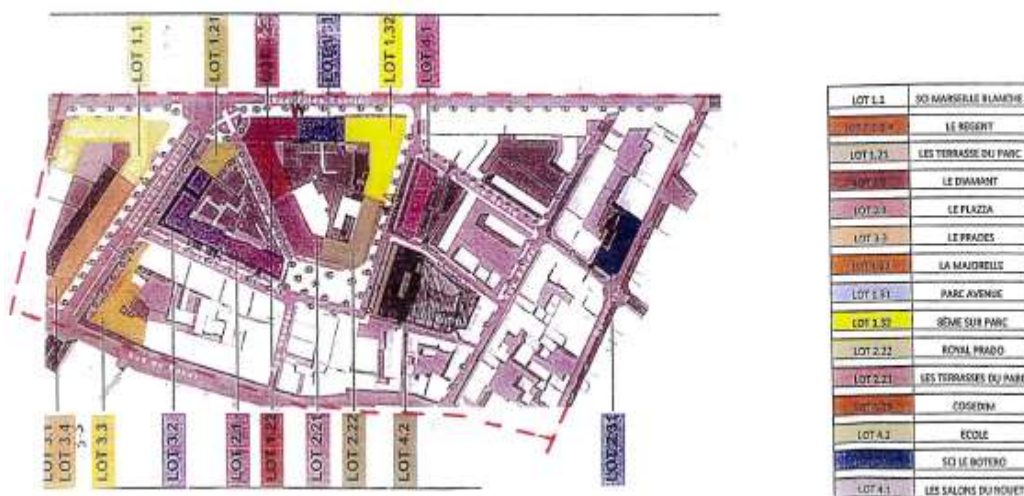


Au 31/12/2020, la quasi totalité des travaux initialement prévue a été réalisée sur la ZAC du Rouet, hormis les raccordements du projet de la SCI Le Régent programmés initialement sur 2020 et décalés au second semestre 2021 du fait du retard du projet immobilier. Ces travaux visent le raccordement du projet aux divers réseaux et la requalification de l'espace public de la rue Louis Rège après la réalisation du projet immobilier Prado Alto.

Dans le cadre de la rétrocession des espaces publics et de la prise en gestion, les travaux divers discutés avec le service de la voirie ont été réalisés sur 2020 et ont permis une prise en gestion par ledit service de la quasi-totalité des voies de la ZAC (hormis traverse des Juifs et Volume Cantini). Suite à cette prise en gestion la retrocession foncière sera engagée sur 2021.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux Réalisés	-9 890 902	-9 890 907	100%
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1	-391 555		
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	-68 889	-64 970	94%
2-Budget Travaux	-460 444	-64 970	14%
B : 186/400-Honoraires Techniques	-687 608	-647 172	94%
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géomètres	-3 000		
B : 186/402-Honoraires Techn sur Démolitions	-388 386	-388 386	100%
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 078 994	-1 035 558	96%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-11 430 340	-10 991 435	96%

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



Au 31/12/2020 la totalité des cessions a été réalisée.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	42 828 519	42 828 519	100%
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	6 121 219	6 121 219	100%
1-Budget Cessions	48 949 738	48 949 738	100%

d. L'avancement des diverses recettes

L'opération a été également financée par :

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

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	7 200	7 200	100%
A : 186/200-Participations Constructeurs	740 960	740 960	100%
A : 186/500-Produits de Gestion	1 389 639	1 389 645	100%
A : 186/501-Produits Divers	616 473	616 470	100%
A : 186/A401-Produits Financiers	17 474	17 473	100%
3-Budget Divers	2 771 746	2 771 748	100%

e. L'avancement des participations du concédant

L'opération a été équilibrée par :

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

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 055 850	709 955	67%
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	21 549 980	21 549 981	100%
4-Budget Participations	22 605 830	22 259 936	98%

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



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

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

Comme décrit précédemment, en lien avec la Direction des services de la voirie, des travaux de mise en conformité ont été réalisés sur 2020 et ont permis une prise en gestion par ledit service de la quasi-totalité des voies de la ZAC (hormis traverse des Juifs et Volume Cantini).

Suite à cette prise en gestion, la dernière phase de la procédure de rétrocession consiste en une régularisation foncière des tenements fonciers supports des équipements pris en gestion. Cette procédure sera engagée au premier semestre 2021.

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 255 681 €TTC à comparer à 80 281 €TTC payées soit un écart de -175 400€ (env. -60%) du fait, majoritairement, du retard du projet Prado Alto, dernière opération immobilière de la ZAC.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 000		-1 000	
1-Budget Foncier	-1 000		-1 000	

Il était prévu une provision de 1 000 € pour les frais d'échange foncier sur le 10 impasse des économies à comparer à 0 € payées. Ces frais seront supportés en frais sur ventes si nécessaire.

b. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1, 3.4, 3.5	-99 000		-99 000	-100%
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	-96 000	-64 970	-31 030	-32%
2-Budget Travaux	-195 000	-64 970	-130 030	-67%
B : 186/400-Honoraires Techniques	-19 198			
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géomètres	-1 500			
2b-Budget Honoraires Techniques	-20 698			

Le montant des dépenses prévues était de 195 000 €, l'écart de -130 030 € s'explique par :

-Les travaux de raccordements des ilots (3.1 , 3.4 et 3.5) sont décalés du fait du retard pris par les travaux de construction du projet de la SCi le Regent sur 2020 (prado Alto) et du contentieux généré. Ceux-ci seront réalisés en fonction de l'avancement dudit programme, avec une intervention pré programmée au 2^{ème} trimestre 2021

-Les travaux de mise en conformité des espaces liés à la voirie ont été décalés à l'été 2020 du fait de la nécessité de mise au point des prestations à réaliser avec les services voirie et foncier de la Métropole, en vue des prises en gestion par les services par la suite. D'autre part, le montant des travaux réalisés a été moins important que l'estimation prévisionnelle, le montant du solde de la mission après la Garantie de Parfait Achèvement (GPA) estimé à 3 919€ sera payé 2021.

c. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 186/500-Charges de Gestion	-280	-1 006	726	259%
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-2 819		-2 819	-100%
B : 186/502-Assurance		12	-12	
B : 186/503-Taxes Foncières	-43	-45	2	5%
B : 186/504-Contentieux, Procédure		-2 626	2 626	
B : 186/507-AMO Rétrocession	-19 338	-9 450	-9 888	-51%
B : 186/505-Frais divers (repro, pub...)	-7 598	-202	-7 396	-97%
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	1 208	1 208		
3-Budget Depenses Annexes	-28 870	-12 109	-16 761	-58%

Le montant des dépenses prévues était de 28 870 € à comparer à 12 109 € payées, l'écart de – 16 761 € s'explique par :

- Poste 500 : supérieure au prévisionnel du fait de la répartition des coûts du service SIG inter-opérations
- Poste 501 : la Taxe sur les salaires est répartie en fonction du montant des recettes non taxables sur la totalité des recettes non taxables (toutes opérations confondues). Son montant a été surprovisionné.
- Poste 502 : reliquat de frais d'assurance
- Poste 504 : Frais du contentieux sur la rue Rège (Habside/SERAMM/DEAP/SOLEAM) survenu en 2019/2020 :
 - Avocat : Racine Avocat 1 386
 - Procédure référé Me Guillet 960€
 - Huissier 280€
- Poste 505 : le montant des frais divers consommés a été bien inférieur au prévisionnel. Cela résulte de la non publication de l'appel d'Offres relatif aux travaux de réaménagement de la Rue Louis Rège et du raccordement du projet Prado Alto, du fait du retard pris par les travaux de construction dudit projet immobilier de la SCI le Régent (Prado Alto), décalé en 2021.
- Poste 507 : le solde de l'AMO rétrocession a été décalé au 1^{er} semestre 2021 en lien avec la rétrocession des anciennes voiries réalisées, cette dépense n'a pas été soldée avant fin 2020, la procédure n'ayant pas encore abouti.

d. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-10 113	-3 202	-6 911	-68%

-Le poste rémunération sur dépenses suit l'évolution des dépenses, moins importantes que prévues du fait du décalage au deuxième trimestre 2021 des travaux de réaménagement de L. Rège et du raccordement du projet Prado Alto.

2) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2019 : +373 886 €

Trésorerie prévue fin 2020 (crac 2019) : +118 206 €

Trésorerie réelle fin 2020: + 297 123 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021

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

La prorogation actée il y a deux ans avait pour but de permettre la réalisation des travaux de réaménagement de l'espace public sur Louis Rège, postérieurement à la réalisation du projet immobilier Prado Alto (ilots 3.1, 3.4 et 3.5). Ces travaux étaient alors estimés sur 12 à 18 mois, laissant présager une réalisation des travaux de réaménagement par la Soleam sur 2020. Cette intervention a dû être reculée au premier semestre 2021 du fait du retard pris par les travaux de réalisation du projet immobilier Prado Alto et du contentieux.

La succession logique des interventions sur le secteur était la suivante :

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

Dès lors, au vu du retard pris par les travaux du projet immobilier, une coordination est en cours afin de permettre une intervention, courant 2021, de la SOLEAM, préalablement à la livraison du projet Prado Alto.

Concernant les différents postes budgétaires, sont prévus :

1) *LES DEPENSES*

a. En ce qui concerne les travaux

Raccordement Projet Immobilier Prado Alto et requalification espace public rue Louis Rège (suite au projet Prado Alto)

Une provision avait été inscrite afin d'assurer en 2020 les raccordements du programme immobilier des lots 3.1 à 3.5 et des travaux de reprise et de réaménagement de la rue Louis Rège. Ces travaux n'ont pu être engagés du fait du retard du projet immobilier. Il avait alors été imaginé de mutualiser les deux postes au sein d'un seul futur marché de travaux. Suite à la coordination avec le promoteur il a été acté de conserver deux prestations différenciées au sein d'un budget global, l'une visant les raccordements viaires avec la constitution d'une provision de **51 K€ HT**, l'autre visant la requalification de l'espace public par la suite à hauteur de 275K€ (cf. tableau financier où les deux postes sont agglomérés pour un montant de l'ordre de 326 296 € HT)

Une première estimation du réaménagement de l'espace public faisait état d'un ratio de l'ordre de 300€/m² d'espace public à réaménager, soit pour le cas d'espèce une enveloppe de **275K€ HT** dédiée aux études et travaux, confondus.

Les travaux du projet immobilier « Prado Alto » ayant pris du retard, ce budget sera réajusté en conséquence du résultat de cet appel d'offres à engager au premier trimestre 2021.

NB : En cas de retard supplémentaire ou d'ajournement, des dispositions seront recherchées pour terminer les travaux avant la fin de la concession.

-Le solde des travaux de mise en conformité issus de la procédure de retrocession seront à payer sur 2021 suite à la GPA (estimation actuelle de 3 919€ qui peut évoluer en fonction de la variation des indices d'actualisation, CF TP01)

b. En ce qui concerne les honoraires techniques

Engagement sur le premier trimestre 2020 de la maîtrise d'œuvre relative au réaménagement de l'espace public sur L. Rège et du raccordement du programme immobilier Prado Alto pour un montant de **33,7K€ HT** soit 40K€TTC. Cette somme sera réglée en 2021 (hors GPA).

Une provision de **2,5K€ HT** soit 3K€TTC est maintenue concernant les frais de géomètres.

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

-Provision de 3,2K€ pour différents frais de notaire pour biens de retour.

-Provision de 6 462€ pour l'affectation de la Taxe sur Salaire (liée à la participation à recevoir en 2021).

-Provision de la TF 2021 concernant le 10 Impasse des économies, soit environ 48€.

-Provision de 3 788€ pour lancement de l'appel d'offres travaux.

-La rétrocession des voies et ouvrages réalisés par l'aménageur dans le cadre de la ZAC et destinés à être incorporés dans le domaine public, engagée fin 2017 via le recours à un AMO est prévue pour être finalisée sur 2021 pour la voirie et le foncier, derniers éléments non rétrocédés.

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

-Rém. sur dépenses : 5% du montant HT

Base 2021 : 379 920€ soit 18 996€ de rémunération

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

Budget foncier HT : 42 641 563€

Budget travaux HT : 9 555 524€

Budget divers HT : 2 674 690€ + 2 600 832€ = 5 275 522€

Budget cessions HT : 41 908 341,54€

TOTAL 99 380 950€/2=49 690 475€*0,5% =248 352€

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de participation

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

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

I - LES DÉPENSES

1 .1. Budget Foncier et Relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 186/100-Acquisitions	-34 983 570	-34 983 570	
B : 186/105-Acquisitions pour Relogement	-5 817 786	-5 817 786	
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 605 508	-1 603 508	-2 000
B : 186/200-Etudes Générales	-230 665	-230 665	
1-Budget Foncier	-42 637 529	-42 635 529	-2 000
1a-Budget Relogement	-1 975 208	-1 975 208	
TOTAL BUDGET FONCIER	-44 612 737	-44 610 737	-2 000

Une provision a été constituée à fin 2019 afin de tenir compte d'éventuels frais de notaire pour rétrocession. Cette provision a été ré-affectée en charges de gestion car liée à des biens de retour.

1.2. Travaux

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	-8 269 776	-8 269 776	
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1	-275 000	-326 296	51 296
B : 186/320-Aléas	-28 190		-28 190
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	-80 000	-57 408	-22 592
2-Budget Travaux	-383 190	-383 704	514
2b-Budget Honoraires Techniques	-902 044	-902 044	
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-9 555 010	-9 555 524	514

Les estimations actualisées relatives aux travaux de raccordements du projet immobilier Prado Alto et aux travaux de requalification de l'espace public L. rège, sont supérieures à celles réalisées initialement.

Cette augmentation est globalement compensée par des aléas revus à la baisse du fait de la fin de la concession, et un montant des travaux de mise en conformité avant rétrocession moins important que prévu.

1.3. Charges de gestion et frais de commercialisation

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 186/500-Charges de Gestion	-874 386	-877 672	3 286
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-171 511	-171 511	
B : 186/502-Assurance	-67 672	-67 672	
B : 186/503-Taxes Foncières	-878 860	-878 864	4
B : 186/504-Contentieux,Procédure	-42 582	-44 773	2 191
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité,)	-40 000	-37 000	-3 000
B : 186/506-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-6 000	-6 000	
B : 186/507-AMO Rétrocession	-30 000	-30 000	
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-28 584	-28 584	
B : 186/509-Frais de Commercialisation	-142 009	-142 009	
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	-473 495	-473 495	
B : 186/A510-TVA non Récupérable	-88 621	-88 621	
3-Budget Depenses Annexes	-2 843 720	-2 846 201	2 481

Le budget « charges de gestion » a été augmenté (+ 3 286€) pour tenir compte des frais à engager pour les biens de retour à hauteur de 2K€.

L'augmentation du poste « contentieux, procédures » résulte du contentieux engendré par le projet immobilier Prado Alto et laS ERAMM.

Le poste « Frais divers» (- 3 000€) a été diminué au montant engagé pour tenir compte de sa non utilisation.

1.4. Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 186/A300-Rémunération Etudes Société	-76 225	-76 225	
B : 186/A301-Rémunération sur Relogement	-434 480	-434 480	
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 739 106	-2 739 158	52
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 980 643	-2 980 643	
B : 186/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-125 073	-125 073	
B : 186/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-249 498	-248 452	-1 046
4-Budget Remuneration	-6 605 025	-6 604 031	-994

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

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

1.5. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
5-Budget Frais Financiers	-2 516 652	-2 516 652	

RAS

II - LES RECETTES

2.1. Budget Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	35 843 113	35 843 113	
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	6 065 228	6 065 228	
1-Budget Cessions	41 908 341	41 908 341	

RAS

2.2. Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	6 000	6 000	
A : 186/200-Participations Constructeurs	702 439	702 439	
A : 186/500-Produits de Gestion	1 347 865	1 347 865	
A : 186/501-Produits Divers	544 528	544 528	
A : 186/A401-Produits Financiers	17 474	17 474	
3-Budget Divers	2 618 306	2 618 306	

RAS

2.3. Participations des collectivités

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

RAS

* * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/20

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-42 635 529	-149 881	-42 785 410
1a-Budget Relogement	-1 975 208	-274 948	-2 250 156
2-Budget Travaux Réalisés	-8 269 776	-1 621 126	-9 890 902
2-Budget Travaux	-383 704	-76 740	-460 444
2b-Budget Honoraires Techniques	-902 044	-176 950	-1 078 994
3-Budget Dépenses Annexes	-2 846 201	-182 624	-3 028 825
4-Budget Remuneration	-6 604 031	1	-6 604 030
5-Budget Frais Financiers	-2 516 652	-1	-2 516 653
Sous-total dépenses	-66 133 145	-2 482 269	-68 615 414
1-Budget Cessions	41 908 341	7 041 397	48 949 738
3-Budget Divers	2 618 306	153 440	2 771 746
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 055 850		1 055 850
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	20 550 646	999 334	21 549 980
4-Budget Participations	21 606 496	999 334	22 605 830
Sous-total recettes	66 133 143	8 194 171	74 327 314
Sous-total TVA	2	-2	-5 711 902

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020 Cumul	2021 13-août	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé					
1-Budget Foncier	-42 637 529	-42 635 529	-149 881	-42 785 410	-42 785 412	2	-2 000
1a-Budget Relogement	-1 975 208	-1 975 208	-274 948	-2 250 156	-2 250 159	3	
2-Budget Travaux Réalisés	-8 269 776	-8 269 776	-1 621 126	-9 890 902	-9 890 907	5	
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1	-275 000	-326 296	-65 259	-391 555		-391 555	51 296
B : 186/320-Aléas	-28 190						-28 190
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	-80 000	-57 408	-11 481	-68 889	-64 970	-3 919	-22 592
2-Budget Travaux	-383 190	-383 704	-76 740	-460 444	-64 970	-395 474	514
B : 186/400-Honoraires Techniques	-574 806	-574 806	-112 802	-687 608	-647 172	-40 436	
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géomètres	-2 500	-2 500	-500	-3 000		-3 000	
B : 186/402-Honoraires Techn sur Démolitions	-324 738	-324 738	-63 648	-388 386	-388 386		
2b-Budget Honoraires Techniques	-902 044	-902 044	-176 950	-1 078 994	-1 035 558	-43 436	
B : 186/500-Charges de Gestion	-874 386	-877 672	-110 725	-988 397	-985 177	-3 220	3 286
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-171 511	-171 511		-171 511	-165 049	-6 462	
B : 186/502-Assurance	-67 672	-67 672	-3	-67 675	-67 661	-14	
B : 186/503-Taxes Foncières	-878 860	-878 864		-878 864	-878 816	-48	4
B : 186/504-Contentieux,Procédure	-42 582	-44 773	-8 777	-53 550	-53 551	1	2 191
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité)	-40 000	-37 000	-7 268	-44 268	-40 480	-3 788	-3 000
B : 186/506-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-6 000	-6 000	-1 200	-7 200	-7 200		
B : 186/507-AMO Rétrocession	-30 000	-30 000	-6 000	-36 000	-26 112	-9 888	
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-28 584	-28 584	-3 297	-31 881	-31 881		
B : 186/509-Frais de Commercialisation	-142 009	-142 009	-27 792	-169 801	-169 800	-1	
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	-473 495	-473 495	-17 562	-491 057	-491 059	2	
B : 186/A510-TVA non Récupérable	-88 621	-88 621		-88 621	-88 622	1	
3-Budget Dépenses Annexes	-2 843 720	-2 846 201	-182 624	-3 028 825	-3 005 408	-23 417	2 481
B : 186/A300-Rémunération Etudes Société	-76 225	-76 225		-76 225	-76 225		
B : 186/A301-Rémunération sur Relogement	-434 480	-434 480		-434 480	-434 482	2	
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 739 106	-2 739 158		-2 739 158	-2 720 162	-18 996	52
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 980 643	-2 980 643		-2 980 643	-2 980 641	-2	
B : 186/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-125 073	-125 073	1	-125 072	-125 073	1	
B : 186/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-249 498	-248 452		-248 452		-248 452	-1 046
4-Budget Remuneration	-6 605 025	-6 604 031	1	-6 604 030	-6 336 583	-267 447	-994
5-Budget Frais Financiers	-2 516 652	-2 516 652	-1	-2 516 653	-2 516 653		
Sous-total dépenses	-66 133 144	-66 133 145	-2 482 269	-68 615 414	-67 885 650	-729 764	1
1-Budget Cessions	41 908 341	41 908 341	7 041 397	48 949 738	48 949 738		
3-Budget Divers	2 618 306	2 618 306	153 440	2 771 746	2 771 748	-2	
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 055 850	1 055 850		1 055 850	709 955	345 895	
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	20 550 646	20 550 646	999 334	21 549 980	21 549 981	-1	
4-Budget Participations	21 606 496	21 606 496	999 334	22 605 830	22 259 936	345 894	
Sous-total recettes	66 133 143	66 133 143	8 194 171	74 327 314	73 981 422	345 892	
Sous-total TVA	1	2	-2	-5 711 902	-5 798 650	86 748	1
Trésorerie brute					297 122	-2	

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
B : 186/100-Acquisitions	-34 985 067	-34 985 066	
B : 186/105-Acquisitions pour Relogement	-5 817 786	-5 817 786	
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 707 996	-1 705 996	-2 000
B : 186/200-Etudes Générales	-276 563	-276 562	
1-Budget Foncier	-42 787 412	-42 785 410	-2 002
1a-Budget Relogement	-2 250 159	-2 250 156	-3
2-Budget Travaux Réalisés	-9 890 907	-9 890 902	-5
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1,	-330 000	-391 555	61 555
B : 186/320-Aléas	-33 828		-33 828
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	-96 000	-68 889	-27 111
2-Budget Travaux	-459 828	-460 444	616
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 078 998	-1 078 994	-4
B : 186/500-Charges de Gestion	-984 440	-988 397	3 957
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-171 511	-171 511	
B : 186/502-Assurance	-67 672	-67 675	3
B : 186/503-Taxes Foncières	-878 860	-878 864	4
B : 186/504-Contentieux,Procédure	-50 925	-53 550	2 625
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité,)	-47 876	-44 268	-3 608
B : 186/506-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-7 200	-7 200	
B : 186/507-AMO Rétrocession	-36 000	-36 000	
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-31 881	-31 881	
B : 186/509-Frais de Commercialisation	-169 800	-169 801	1
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	-491 059	-491 057	-2
B : 186/A510-TVA non Récupérable	-88 621	-88 621	
3-Budget Depenses Annexes	-3 025 845	-3 028 825	2 980
B : 186/A300-Rémunération Etudes Société	-76 225	-76 225	
B : 186/A301-Rémunération sur Relogement	-434 480	-434 480	
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 739 106	-2 739 158	52
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 980 643	-2 980 643	
B : 186/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-125 073	-125 072	-1
B : 186/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-249 498	-248 452	-1 046
4-Budget Remuneration	-6 605 025	-6 604 030	-995
5-Budget Frais Financiers	-2 516 652	-2 516 653	1
Sous-total dépenses	-68 614 826	-68 615 414	588
1-Budget Cessions	48 949 738	48 949 738	
3-Budget Divers	2 771 749	2 771 746	-3
4-Budget Participations	22 605 831	22 605 830	-1
Sous-total recettes	74 327 318	74 327 314	-4
Sous-total TVA	-5 712 492	-5 711 902	590

Ecart Année 2020-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 000		-1 000	
1-Budget Foncier	-1 000		-1 000	
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1, 3.4, 3.5	-99 000		-99 000	-100%
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	-96 000	-64 970	-31 030	-32%
2-Budget Travaux	-195 000	-64 970	-130 030	-67%
B : 186/400-Honoraires Techniques	-19 198			
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géomètres	-1 500			
2b-Budget Honoraires Techniques	-20 698			
B : 186/500-Charges de Gestion	-280	-1 006	726	259%
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-2 819		-2 819	-100%
B : 186/502-Assurance		12	-12	
B : 186/503-Taxes Foncières	-43	-45	2	5%
B : 186/504-Contentieux,Procédure		-2 626	2 626	
B : 186/507-AMO Rétrocession	-19 338	-9 450	-9 888	-51%
B : 186/505-Frais divers (repro, pub...)	-7 598	-202	-7 396	-97%
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	1 208	1 208		
3-Budget Dépenses Annexes	-28 870	-12 109	-16 761	-58%
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-10 113	-3 202	-6 911	-68%
4-Budget Remuneration	-10 113	-3 202	-6 911	-68%
Sous-total dépenses	-255 681	-80 281	-175 400	-69%
1-Budget Cessions				
Sous-total recettes				
Sous-total TVA		3 518	-3 518	
Variation	-255 681	-76 763	-178 918	-70%