

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

SOLEAM



OPERATION D'AMENAGEMENT

LA BARASSE

CONCESSION N°98/132

AVENANT N°15

**ENTRE**

La Métropole Aix-Marseille-Provence,  
Dont le siège est sis : Le Pharo, 58, boulevard Charles-Livon, 13007 Marseille,  
Représentée par sa Présidente en exercice, dûment habilitée à signer la présente  
convention conformément à la délibération n° \_\_\_\_\_ du Conseil de la  
Métropole ;

**Ci-après dénommée « METROPOLE AIX MARSEILLE » ou « La  
Métropole » ou « Le Concédant »**

*D'une part,*

**ET**

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

**Ci-après dénommé « SOLEAM » ou par « la Société »**

*D'autre part,*

## IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

Par délibération n° 98/870/EUGE du 30 novembre 1998, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier à MARSEILLE AMENAGEMENT, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement de la BARASSE.

Les conditions, les modalités d'intervention de Marseille Aménagement ainsi que les rapports entre cette dernière et la Ville ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 9 décembre 1998.

Par délibération n° 99/868/EUGE du 4 octobre 1999, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 1 aux traité et cahier des charges de concession n° 98/432 relatif à la modification de deux articles du cahier des charges concernant les modalités de cession de terrains en prévoyant l'établissement d'un C.C.C.T. (Cahier des Charges de Cession des Terrains) et la perception par le concessionnaire de l'aide financière versée en faveur de l'opération.

Suite à la création de la Communauté Urbaine, Marseille Provence Métropole et au transfert de compétences, notamment en matière d'activités économiques, de la Ville de Marseille au profit de la structure de coopération inter-communale, par délibération n° ECO 11/443 B a été approuvé par la Communauté, un avenant n°2 à la convention ayant pour objet :

- de prendre en compte la substitution de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, dans les droits et obligations contractuels de la Ville de Marseille,
- d'harmoniser les stipulations des Traités et Cahier des Charges de concession initiaux avec les dispositions législatives nées de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,

Par ailleurs, ce même avenant, en application de l'article 10 de la loi du 13 décembre 2000, codifié à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, est venu préciser le montant de la participation financière de la Communauté Urbaine au coût de l'opération, tel que résultant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2000.

Par délibération n° ECO 1/452/B du 20/12/02002, a été approuvé un avenant n°3 précisant le montant révisé de la participation financière de la Communauté Urbaine au coût de l'opération, tel que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/01.

Par délibération n° ECO 3/664/B du 20 décembre 2003, a été approuvé un avenant n°4 prorogeant de deux années la durée de la convention publique d'aménagement et précisant le montant révisé de la participation financière.

Par délibération MPM du 17 décembre 2004, dans le cadre d'une modification du POS/PLU de Marseille, a été approuvée la diminution de l'emprise réservée au futur pôle d'échange le long du boulevard de la Barasse, libérant ainsi une bande de terrain en vue de l'implantation de commerces de proximité.

Par délibération n° FAG 11/838/B du 13 novembre 2005, a été approuvé un avenant n°5 qui prévoyait :

- de substituer le terme « concession d'aménagement » à celui de « convention publique d'aménagement » utilisé antérieurement,
- de prolonger la durée de la convention liant Marseille Provence Métropole à Marseille Aménagement de deux années, soit jusqu'au 9 décembre 2007.

Par ailleurs, par délibération n° ECO 3/961/CC du 22 décembre 2005, a été approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31/12/2004 qui prévoyait le maintien du montant des participations de la Communauté Urbaine et le remboursement de l'avance en fin de convention.

Par délibération n° ECO 004-1041/07/BC du 14 janvier 2008, a été approuvé l'avenant n°6 prorogeant la concession de deux années supplémentaires soit une échéance au 9 décembre 2009.

Par délibération n° DEV 003-793/08/CC, a été approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2007 ramenant la participation de 1 541 042€ à 1 461 623€, ce montant intégrant la participation de 609 796€ versée antérieurement par la Ville de Marseille lorsqu'elle était concédante de l'opération, ainsi que l'avenant n°7 à la concession.

Par délibération n° DEV 011-1718/09/CC du 23 Décembre 2009, a été approuvé l'avenant n°8 prorogeant la concession de 4 années supplémentaires soit une échéance au 9 décembre 2013.

Par délibération n° DEV 003-130/12/CC du 13 Février 2012, a été approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2010 ramenant la participation de 1 461 623€ à 1 156 539€, et l'avenant n°9.

Par délibération n° DEV 005-932/13/CC du 13 décembre 2013, a été approuvé le Compte-Rendu Annuel à la collectivité Locale arrêté au 31/12/2012 ramenant la participation de 1 156 539 € à 1 107 212€, ainsi que l'avenant 10 prorogeant la concession de 2 années supplémentaires, et portant son échéance au 9 décembre 2015.

Par délibération n° FCT 013-589/13/CC en date du 31 octobre 2013, a été approuvé le principe de fusion-absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM et le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.

Le 28 novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

Par délibération n° DEV 005-331/14/CC en date du 18 juillet 2014, a été approuvé :

- le transfert de la concession à la SPL SOLEAM, par voie d'avenant n°11 à la concession d'aménagement,
- le CRACL au 31/12/2013 et la modification de la participation de la Communauté Urbaine à l'équilibre de l'opération à hauteur de 1 268 940€.

Par délibération n° DGDE 15/14112/CC en date du 20 Novembre 2015, a été approuvé :

- la prorogation de la concession de 2 ans,
- la modification de l'échéancier de remboursement de l'avance

Par délibération n° AEC 023-1608/15/CC en date du 21 Décembre 2015, a été approuvé :

- le CRACL au 31/12/2014 et la modification de la participation de la Communauté Urbaine à l'équilibre de l'opération à hauteur de 1 749 632€.

Par délibération n° ECO 004-2726/17/CM en date du 19 Octobre 2017, a été approuvé :

- le CRACL au 31/12/2016 et la convention n°17/0927 (avenant n°14)

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2017-2018, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Il était prévu en 2018 de présenter un bilan de clôture de la concession. Toutefois, ceci ne semble pas réalisable compte tenu de l'impossibilité par les services de la Métropole de récupérer les assiettes foncières de la zone.

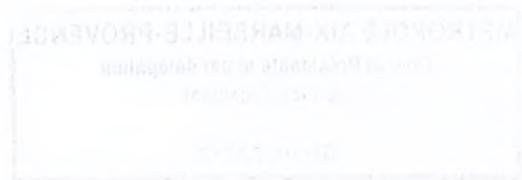
Par ailleurs, la commercialisation du solde des terrains appartenant à la SOLEAM a été suspendue en attendant que les études sur l'impact et le calendrier de la 4<sup>ème</sup> voie Marseille-Aubagne soient plus précises. Les emprises foncières, devant faire l'objet d'une cession auprès de SNCF Réseau (emprise voies et halte ferroviaire) et de la Métropole (pour le parking), devront être adaptées en fonction de la solution retenue. Une nouvelle décision ministérielle est attendue pour définir précisément le projet Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur et ses impacts sur le secteur de la Barasse. Ceci permettra alors d'envisager le calendrier d'un réaménagement du site » en lieu et place de « La commercialisation du solde des terrains appartenant à SOLEAM a été suspendue en attendant que les études sur le tracé de la 4<sup>ème</sup> ligne en fonction du tracé retenu »

Ainsi, le CRACL au 31/12/2018, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses et de recettes.

Le montant de la participation reste à 1 772 452 €.

Aussi, le présent avenant a-t-il pour objets :

- de proroger la concession de deux ans ;
- de modifier l'échéancier de remboursement de l'avance et de la participation
- de prendre en compte une rémunération forfaitaire pour le nouveau portage de cette opération



OP.743 LA BARASSE Avenant n°15

Reçu au Contrôle de légalité le 20 novembre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 08 octobre 2021

## CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

**ARTICLE 1**

La concession est prorogée de deux ans, portant son échéance au 9 décembre 2021.

**ARTICLE 2**

Le montant de la participation prévisionnelle du Concédant au cout de l'opération, ainsi qu'il en découle du CRAC arrêté au 31/12/18, est de 1 772 452 €.  
Le solde de 11 410€ sera à prévoir à la clôture de l'opération.

**ARTICLE 3**

Le nouvel échéancier de remboursement de l'avance est fixé comme suit :  
- 2021: 900 000 €

**ARTICLE 4**

Afin de tenir compte de la nouvelle prorogation de la concession, la Métropole octroie à la SOLEAM une rémunération de 50 000€, prévue au bilan de la concession, afin de tenir compte des nouveaux frais de portage de cette opération. Elle sera prise selon l'échéancier ci-joint :  
- 2019 : 25 000 €  
- 2020 : 25 000 €

**ARTICLE 5**

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

Fait à MARSEILLE, le 06 DEC. 2019

Pour la METROPOLE

La Présidente,

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE  
Pour la Présidente et par délégation  
**Martine VASSAL**  
Président  
Gérard CAZAY

**soleam**

Le Louvre et Paix - 49 La Canebière  
CS 80024 - 13232 Marseille cedex 01  
Tél. 04 88 91 91 91 - Fax : 04 88 91 91 92  
Pour SOLEAM

Le Directeur Général,

Jean-Yves MIAUX

OP.743 LA BARASSE Avenant n°15

**AFFAIRE SUIVIE PAR LA DIRECTION FINANCIERE**

AMP  
Le Calypso  
DGADEA  
48 quai du lazaret  
13002 MARSEILLE

**ETAT D'AVANCEMENT  
LA BARASSE**

-----  
**(OP.743)**

Marseille, le 25 février 2021

A l'attention de Mme ORTEGA

Madame ,

Je vous prie de trouver concernant l'opération citée en objet les éléments suivants :

1. une situation de trésorerie au 31/12/20
2. la liste des dépenses et recettes réalisées en 2020
3. Une proposition de pré bilan de cloture (chapitre III et IV de la note de conjoncture, tableau prévisionnel avec incidence sur le budget)

Dans l'attente de votre retour, je vous prie de croire, Madame, à l'expression de nos salutations distinguées.

Le Service Financier,

Section	Libellé	Taux TVA	Compte	Rémunérable	Budget HT CRAC au 31/12/18	Engagé HT Au 31/12/20	Engagé TTC Au 31/12/20	Réglé HT Fin 2020	TVA	Réglé TTC Fin 2020	% Avancement	Réglé HT Année 2020	Réglé TTC Année 2020	Budget HT CRAC au 31/12/17	ECART Budget HT
	Acquisitions Terrains	0	382000	FAUX	1 775 726	1 775 726	1 775 726	1 775 726	0	1 775 726		0	0	1 775 726	0
	Frais sur Acquisitions Terrains	0	382000	VRAI	38 349	38 349	38 397	38 349	48	38 397		0	0	38 349	0
	Frais de Portage	0	386500	FAUX	115 977	115 977	115 977	115 977	0	115 977		0	0	115 977	0
	Etudes Générales	20	381000	VRAI	110 010	128 057	153 675	106 330	21 272	127 602		0	0	128 057	18 047
	<b>Total 1-Budget Foncier</b>				<b>2 040 062</b>	<b>2 058 110</b>	<b>2 083 775</b>	<b>2 036 382</b>	<b>21 320</b>	<b>2 057 702</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 058 110</b>	<b>18 047</b>
	VRD Pôle d'Echange	19,6	384000	VRAI	95 621	95 621	114 886	95 621	19 266	114 886		0	0	95 621	0
	Parking Provisoire Halte Ferroviaire	20	384000	VRAI	1 126 890	1 126 890	1 352 267	1 126 890	225 378	1 352 267		0	0	1 266 722	139 833
	Gestion des Terres Excavées	20	384000	VRAI	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0
	Travaux VRD Lotissement	19,6	384000	VRAI	572 850	572 850	685 260	572 850	112 410	685 260		0	0	572 850	0
	Aménagement Accès Rn8	20	384000	VRAI	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0
	Travaux Sem et Edf	19,6	384000	VRAI	40 998	40 998	48 986	40 998	7 988	48 986		0	0	40 998	0
	Aléas, Imprévus	20	384000	VRAI	0	0	0	0	0	0		0	0	25 000	25 000
	Honoraires Techniques	20	384200	VRAI	108 129	108 130	129 557	108 130	21 427	129 557		0	0	134 316	26 187
	<b>Total 2-Budget Travaux</b>				<b>1 944 487</b>	<b>1 944 488</b>	<b>2 330 957</b>	<b>1 944 488</b>	<b>386 469</b>	<b>2 330 957</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 135 506</b>	<b>191 020</b>
	Charges de Gestion	20	387500	VRAI	290 380	289 880	339 134	289 880	49 254	339 134		4 668	5 602	290 332	-48
	Dépenses non Rémunérables (Abandon de Créances)	20	38750002	FAUX	8 770	8 770	10 115	8 770	1 345	10 115		1 905	1 905	6 865	-1 905
	Taxes Foncières	0	401100	VRAI	39 348	39 348	39 348	39 348	0	39 348		0	0	39 348	0
	TVA non Récupérable	0	385000	FAUX	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0
	<b>Total 3-Budget Dépenses Annexes</b>				<b>338 497</b>	<b>337 997</b>	<b>388 597</b>	<b>337 997</b>	<b>50 600</b>	<b>388 597</b>		<b>6 573</b>	<b>7 507</b>	<b>336 544</b>	<b>-1 953</b>
	Rémunération Forfaitaire	0	387000	FAUX	100 000	100 000	100 000	100 000	0	100 000		25 000	25 000	50 000	-50 000
	Rémunération sur Dépenses 5%	0	38700002	FAUX	209 915	209 731	209 731	209 706	0	209 706		233	233	224 763	14 848
	Rémunération sur Recettes 7%	0	38700004	FAUX	199 316	146 529	146 529	141 030	0	141 030		0	0	211 575	12 259
	Rémunération de Liquidation (0,05%)	0	38700006	FAUX	19 688	0	0	0	0	0		0	0	20 602	914
	<b>Total 4-Budget Remuneration</b>				<b>528 919</b>	<b>456 260</b>	<b>456 260</b>	<b>450 736</b>	<b>0</b>	<b>450 736</b>		<b>25 233</b>	<b>25 233</b>	<b>506 940</b>	<b>-21 979</b>
	<b>Total 5-Budget Frais Financiers</b>				<b>255 757</b>	<b>255 757</b>	<b>255 757</b>	<b>255 757</b>	<b>0</b>	<b>255 757</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>255 757</b>	<b>0</b>
	TVA Reversée	0	389209	FAUX	0	0	375 944	0	0	375 944		0	0	0	0
	Crédit de TVA Remboursé	0	445670	FAUX	0	0	-49 605	0	0	-49 605		0	-5 320	0	0
	TVA Collectée							774 126							
	TVA Déductible							-458 389							
	Crédit de TVA							10 601							
	<b>Total Aa50-TVA</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>326 339</b>	<b>326 338</b>	<b>0</b>	<b>326 339</b>		<b>0</b>	<b>-5 320</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Total Aa60-Remboursement Financement</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 286 735</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 286 735</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Total général</b>				<b>5 107 723</b>	<b>5 052 612</b>	<b>8 128 421</b>	<b>5 025 360</b>	<b>458 389</b>	<b>8 096 824</b>	<b>1</b>	<b>31 806</b>	<b>27 420</b>	<b>5 292 857</b>	<b>370 270</b>
	Cessions de Terrains	19,6	705100	VRAI	1 201 286	1 201 286	1 436 738	1 201 286	235 452	1 436 738		0	0	1 201 286	0
	Cessions Réserve Gare SNCF	20	705200	VRAI	386 093	307 542	369 050	307 542	61 508	369 050		0	0	386 093	0
	Cession Solde Pôle Echange	20	705200	FAUX	758 389	0	0	0	0	0		0	0	929 232	170 843
	<b>Total 1-Budget Cessions</b>				<b>2 345 768</b>	<b>1 508 828</b>	<b>1 805 788</b>	<b>1 508 828</b>	<b>296 960</b>	<b>1 805 788</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 516 611</b>	<b>170 843</b>
	Produits de Gestion	20	705320	FAUX	589 969	589 969	705 552	589 969	115 583	705 552		0	0	589 969	0
	Financement RFF	20	705700	FAUX	625 314	625 314	750 377	625 314	125 063	750 377		0	0	625 314	0
	Produits Financiers	0	705600	FAUX	10 740	10 740	10 740	10 740	0	10 740		0	0	10 740	0
	<b>Total 3-Budget Divers</b>				<b>1 226 023</b>	<b>1 226 023</b>	<b>1 466 669</b>	<b>1 226 023</b>	<b>240 646</b>	<b>1 466 669</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 226 023</b>	<b>0</b>
	Participations Metropole à l'Équilibre	0	705510	FAUX	1 026 069	1 014 660	1 151 246	1 014 660	136 586	1 151 246		0	0	1 040 360	14 291
	Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	19,6	705510	FAUX	509 863	509 863	609 796	509 863	99 933	609 796		0	0	509 863	0
	<b>Total 4-Budget Participations</b>				<b>1 535 932</b>	<b>1 524 523</b>	<b>1 761 042</b>	<b>1 524 523</b>	<b>236 519</b>	<b>1 761 042</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 550 223</b>	<b>14 291</b>
	<b>Total Ar70-Moyens de Financement</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 186 735</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 186 735</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Total général</b>				<b>5 107 723</b>	<b>4 259 373</b>	<b>8 220 234</b>	<b>4 259 373</b>	<b>774 126</b>	<b>8 220 234</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 292 857</b>	<b>199 426</b>

SOLDE DE TRESORERIE AU 31/12/20

0

123 410

-31 806

-27 420

0

-170 844

N° eng.	Raison sociale	Objets	Pr	N°	Date fac.	HT	Dont rév.	TVA	Rg	TTC	Réglée TTC	Date règ.
LC200015	CMCD	Remplacement Cloture	1		12/02/20	4500,00	0,00	900,00	0,00	5400,00	5400,00	31/03/20
F	PUB COM TPBM NOUVELLES PUB	Avis Mp97-Miission de Géomètre Concessions Aménagement	1		30/06/20	98,72	0,00	19,75	0,00	118,47	118,47	31/08/20
F	JOURNAUX OFFICIELS/BOAMP	Avis 20-79799-Miission de Géomètre Concessions Aménagement	1		27/06/20	69,23	0,00	13,85	0,00	83,08	83,08	31/08/20
<b>SOUS-TOTAL : 743.500-Charges de Gestion</b>						<b>4667,95</b>	<b>0,00</b>	<b>933,60</b>	<b>0,00</b>	<b>5601,55</b>	<b>5601,55</b>	
F	TRESOR PUBLIC	Taxe sur les Salaires 2019	1		31/12/19	1905,00	0,00	0,00	0,00	1905,00	1905,00	28/01/20
<b>SOUS-TOTAL : 743.501-Dépenses non Rémunérables (Abandon de Créances)</b>						<b>1905,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1905,00</b>	<b>1905,00</b>	
F	SOLEAM	Rémunération Forfaitaire 2020 pour Prorogation Concession	1		23/04/20	6250,00	0,00	0,00	0,00	6250,00	6250,00	11/05/20
F	SOLEAM	Rémunération Forfaitaire 2020 pour Prorogation Concession	2		30/06/20	6250,00	0,00	0,00	0,00	6250,00	6250,00	09/07/20
F	SOLEAM	Rémunération Forfaitaire 2020 pour Prorogation Concession	3		30/09/20	6250,00	0,00	0,00	0,00	6250,00	6250,00	01/10/20
F	SOLEAM	Rémunération Forfaitaire 2020 pour Prorogation Concession	4		18/12/20	6250,00	0,00	0,00	0,00	6250,00	6250,00	30/12/20
<b>SOUS-TOTAL : 743.A300-Rémunération Forfaitaire</b>						<b>25000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25000,00</b>	<b>25000,00</b>	
FA	SOLEAM	Rém. sur Dépenses 2019-2020	2		31/03/20	225,00	0,00	0,00	0,00	225,00	225,00	15/04/20
FA	SOLEAM	Rém. sur Dépenses 2019-2020	3		31/08/20	8,40	0,00	0,00	0,00	8,40	8,40	07/09/20
<b>SOUS-TOTAL : 743.A310-Rémunération sur Dépenses 5%</b>						<b>233,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>233,40</b>	<b>233,40</b>	
<b>TOTAL</b>						<b>31806,35</b>	<b>0,00</b>	<b>933,60</b>	<b>0,00</b>	<b>32739,95</b>	<b>32739,95</b>	

Raison sociale	Regroupeme	Objet	Réf.	N°	HT	TVA	TTC	Date Pr	Réglé TTC	Date règ.
TRESOR PUBLIC	11170	Crédit de TVA 2020	23891	17	0,00	0,00	71,00	31/03/20	71,00	24/04/20
TRESOR PUBLIC	11170	Crédit de TVA 2020	24302	18	0,00	0,00	1075,00	30/06/20	1075,00	23/07/20
TRESOR PUBLIC	11170	Crédit de TVA 2020	24625	19	0,00	0,00	2627,00	22/10/20	2627,00	23/10/20
TRESOR PUBLIC	11170	Crédit de TVA 2020	24941	20	0,00	0,00	1547,00	31/12/20	1547,00	31/12/20
SOUS-TOTAL : 743-A520-Crédit de TVA Remboursé					0,00	0,00	5320,00		5320,00	
TOTAL					0,00	0,00	5320,00		5320,00	



**SOLEAM**

\* \*  
\*

**METROPOLE**

**LA BARASSE  
N°98/432**

**BILAN DE PRE CLOTURE**

<b>I.</b>	<b>RAPPORT DE PRESENTATION</b> .....	<b>3</b>
1)	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....	3
2)	CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT .....	4
3)	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT .....	5
<b>II.</b>	<b>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</b> .....	<b>6</b>
1)	LA ZAC DANS SON CONTEXTE : .....	6
2)	DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT : .....	7
a.	L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) : .....	7
b.	L'avancement des travaux (cartographie) : .....	8
c.	L'avancement des commercialisations (cartographie) .....	10
d.	L'avancement des participations du concédant.....	10
<b>III.</b>	<b>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DES ANNÉES ÉCOULÉES 2019/2020 ET ECART(S) CONSTATE(S)</b>	
	<b>11</b>	
1)	LES DEPENSES .....	11
1.	Les charges de gestion .....	11
2.	La rémunération du « Concessionnaire» .....	11
2)	LES RECETTES .....	12
1.	Le budget « Cessions» .....	12
2.	Le budget « Participations » .....	12
3)	LA TRESORERIE DE L'OPERATION .....	13
<b>IV.</b>	<b>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 (clôture de l'opération)</b> .....	<b>14</b>
1)	LES DEPENSES .....	14
1.	En ce qui concerne les études .....	14
2.	En ce qui concerne les travaux.....	14
3.	En ce qui concerne les dépenses annexes .....	14
4.	En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur .....	15
2)	LES RECETTES .....	15
1.	En ce qui concerne les prévisions de commercialisation .....	15
2.	En ce qui concerne les prévisions de participation .....	15
<b>V.</b>	<b>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</b> .....	<b>16</b>
<b>VI.</b>	<b>ANNEXES</b> .....	<b>19</b>
	Bilan prévisionnel .....	19
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle.....	20
	Tableau des écarts TTC .....	21
	Ecart Année 2019.....	21

## I. RAPPORT DE PRESENTATION

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

<b>Nature juridique :</b>	Concession publique d'aménagement
<b>Convention :</b>	<b>N°98/432</b> approuvée par délibération n° 98/870/EUGE du 30/11/98, notifiée le 09/12/98

La convention de concession de l'opération d'aménagement de la Barasse a été notifiée à MARSEILLE AMENAGEMENT le 9 décembre 1998. Elle fixe les conditions d'aménagement des terrains hors ZAC de la Valentine dans le cadre d'une procédure de lotissement pour l'accueil d'activité économique.

**Avenant n° 1** relatif à l'établissement d'un CCCT et l'aide financière approuvé par délibération n°00/0998/EUGE du 2/10/2000

Suite aux observations émises par la Préfecture dans le cadre du contrôle de légalité, un avenant n°1, notifié le 6 décembre 1999, a procédé à la modification de deux articles du cahier des charges :

-l'article 14 relatif aux modalités de cession des terrains prévoit l'établissement d'un Cahier des Charges de Cessions de Terrains

-l'article 17 relatif au financement des opérations autorise la perception par le concessionnaire de toute aide financière susceptible d'être versée en faveur de l'opération.

**Avenant n° 2** approuvé au Conseil de Communauté du 21 décembre 2001 validant :

- le transfert à la Communauté Urbaine,
- l'adoption du terme de Convention Publique d'Aménagement,
- la participation résultant du CRACL au 31/12/2000.

**Avenant n° 3** approuvé au Conseil de Communauté du 20/12/2002 pour valider la révision du montant de la participation au déficit de l'opération.

**Avenant n° 4** approuvé au Conseil de Communauté du 20/12/2003 pour valider la révision du montant de la participation au déficit de l'opération et la prorogation de deux années supplémentaires de la convention.

**Avenant n° 5** approuvé au Conseil de Communauté du 16/12/2005 pour proroger de deux ans la concession.

**Avenant n° 6** approuvé au Conseil de Communauté du 14/01/2008 pour proroger la concession de deux années supplémentaires.

**Avenant n° 7** approuvé au Conseil de Communauté du 1/08/2008 pour approuver le CRACL au 31/12/07.

**Avenant n° 8** prorogeant de 4 années supplémentaires la durée de la concession a été approuvé au Conseil de Communauté du 23 décembre 2009.

**Avenant n° 9** approuvé au Conseil de Communauté du 13/02/2012 pour approuver le CRACL au 31/12/10.

**Avenant n°10** visant à proroger la concession jusqu'au 31/12/2015 et approuver le CRACL au 31/12/2012 a été approuvé au Conseil de Communauté du 13/12/2013.

**Avenant n°11** visant à transférer la concession à la SOLEAM et approuver le CRACL au 31/12/2013 a été approuvé au Conseil de Communauté du 18/07/2014.

**Avenant n°12** visant à proroger de 2 années supplémentaires jusqu'au 9 décembre 2017 la concession à la SOLEAM et modifier l'échéancier de remboursement de l'avance a été approuvé au Conseil de Communauté du 20/11/2015.

**Avenant n°13** pour modification de la participation

**Avenant n°14** visant à proroger de 2 années supplémentaires jusqu'au 9 décembre 2019 la concession à la SOLEAM et modification du montant de la participation, a été approuvé au conseil communautaire du 19 octobre 2017.

**Avenant n°15** visant à proroger de 2 années supplémentaires jusqu'au 9 décembre 2021 la concession à la SOLEAM et modification du montant de la rémunération, a été approuvé au conseil métropolitain du 24 octobre 2019.

<b>Durée initiale :</b>	5 ans
<b>Durée actuelle :</b>	échéance au 09/12/2021 (AVENANT 15)
<b>Concessionnaire :</b>	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM à compter du 28 novembre 2013
<b>Concédant :</b>	<b>METROPOLE</b>
<b>Mode de rémunération :</b>	5% sur les dépenses HT 7% sur les recettes HT Rém. forfaitaire de prorogation la rémunération de liquidation : 0.5% de la demi-somme des dépenses et des recettes

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

<b>Vocation :</b>	Activités
<b>Superficie :</b>	9,8 hectares

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

<b>Dernier bilan approuvé :</b>	CRACL au 31/12/2018 approuvé délib n° ECO 002-7086/19/CM par le conseil métropolitain du 24/10/2019	
Budget initial :	4 779 886 €	
Budget du CRACL au 31/12/16 :	6 254 184 €	
Budget du CRACL au 31/12/18 :	6 044 591 €	
<b>Budget du CRACL au 31/12/19 :</b>	<b>6 049 233 €</b>	
Participation du concédant au CRACL au 31/12/2016 :	1 772 452 €	
Participation versée au 31/12/2016 :	1 541 042 €	
Participation du concédant au CRACL au 31/12/2018 :	1 772 452 €	
Participation versée au 31/12/2018 :	1 541 042 €	
<b>Participation du concédant au CRACL au 31/12/2019 :</b>	<b>1 772 452 €</b>	
<b>Participation versée au 31/12/2019 :</b>	<b>1 541 042 €</b>	

### III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DES ANNÉES ÉCOULÉES 2019/2020 ET ECART(S) CONSTATE(S)

#### 1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues en 2019 était de 36 588 € TTC à comparer à 29 750 € TTC payées, soit un écart de 6 838€ TTC.

##### 1. Les charges de gestion

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 743/500-Charges de Gestion	-5 840	-4 560	-1 280	22%
3-Budget Depenses Annexes	-5 840	-4 560	-1 280	

Le budget « charges de gestion » est en légère baisse vis-à-vis du prévisionnel car seules les opérations de débroussaillage ont été réalisées sur l'année 2019.

La SOLEAM a été sollicitée par la mairie de secteur (11eme & 12eme arrondissements) en fin d'année en vue de la sécurisation du parking situé au 88 Boulevard de la Barresse, dont la SOLEAM est propriétaire du foncier. Aussi, cette clôture a été mise en place début d'année 2020 pour un montant de 5K€ HT.

Dès lors, le reliquat de l'année 2019 et à intégrer en sus du budget prévisionnel en vue de pouvoir effectuer le débroussaillage sur 2020 dans les mêmes conditions que 2019 alors même que le budget prévisionnel « charges de gestion » était indiqué à la baisse lors du dernier CRAC validé.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART
B : 743/500-Charges de Gestion	-2 210	-5 602	3 392
B : 743/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon de Créances)		-1 905	1 905
3-Budget Depenses Annexes	-2 210	-7 507	5 297

Cloture parking 5 400€ TTC

Paieement de la taxe sur les salaires relative à la perception de la participation 2019.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 743/A300-Rémunération Forfaitaire	-25 000	-25 000		
B : 743/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-250	-190	-60	24%
B : 743/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-5 498		-5 498	100%
4-Budget Remuneration	-30 748	-25 190	-5 558	1

La rémunération forfaitaire a été prise conformément au cahier des charges.

La rémunération liée à la cession à RFF n'a pu être prise (cf chapitre cessions ci-dessous).

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART
B : 743/A300-Rémunération Forfaitaire	-25 000	-25 000	
B : 743/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-270	-233	-37
4-Budget Remuneration	-25 270	-25 233	-37

La rémunération forfaitaire a été prise conformément au cahier des charges.

## 2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues en 2019 était de 314 262 € à comparer à 0€ reçues.

### 1. Le budget « Cessions »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 743/110-Cessions Réserve Gare SNCF	94 262		94 262	
1-Budget Cessions	94 262		94 262	

La SOLEAM devait signer un acte authentique sur la cession à RFF à hauteur de 78 552,40€ HT, pour une contenance globale de 1a72ca. Ce process n'a pu aboutir en raison du « silence » de la SNCF aux diverses relances en vue de la réitération du compromis de Vente en Acte Authentique. Il est convenu de continuer la démarche sur 2021.

### 2. Le budget « Participations »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 743/400-Participations Metropole à l'Équilibre	220 000	220 000		
4-Budget Participations	220 000	220 000		

Paiement de la participation 2018 le 25 mai 2019 par le concédant

### *3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION*

Trésorerie à fin 2018 : -41 948 €

Trésorerie prévue fin 2020 (crac 2018) : +208 486 €

Trésorerie réelle fin 2020 : + 123 404 €

## IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 (clôture de l'opération)

### 1) LES DEPENSES

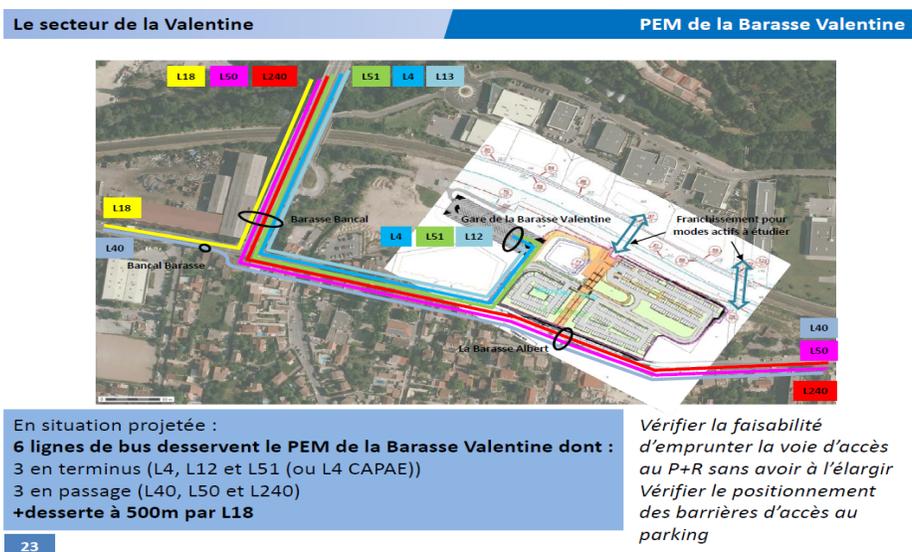
#### 1. En ce qui concerne les études

- La SOLEAM poursuivra, au côté du concédant, la réflexion urbaine et de programmation en vue de la définition du projet urbain sur le site restant à aménager, autour du futur pôle d'échange multimodal selon des modalités à définir collégialement avec le concédant.

#### 2. En ce qui concerne les travaux

Le maintien de cet équipement pourrait être envisagé dans l'optique d'une réutilisation dans le cadre de l'amélioration de la desserte du secteur Barasse-Valentine (exemple : plateforme bus accueillant des terminus de lignes de bus locales ou aire de covoiturage).

□



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

Une provision de 600€ est envisagée concernant la provision pour assurance du foncier.

#### 4. *En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur*

Prévision de signature d'un acte avec la Métropole pour rétrocession des biens.

### 2) LES RECETTES

#### 1. *En ce qui concerne les prévisions de commercialisation*

La SOLEAM doit signer depuis 3 ans un acte authentique sur la cession à RFF à hauteur de 78 552,40 € HT pour les parcelles désignées dans le tableau ci-dessous, pour une contenance globale de 1a72ca.

	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	A	ca
	197	SAINT-MENET		03	74
	57	SAINT-MENET		05	70
	281	LA VALENTINE		01	07
	68	LA BARASSE		02	84
	70	LA BARASSE			57
	16	LA BARASSE		03	28
Contenance totale				17	20

Cette cession n'ayant toujours pas abouti pour des raisons non compatibles avec la clôture de l'opération et au vu de la commercialisation du solde des terrains appartenant à SOLEAM suspendue dans l'attente depuis plus de 2 ans que les études sur le tracé de la 4ème ligne Marseille-Aubagne-Toulon soient plus précises.

Décision ministérielle attendue sur les propositions de tracé sur le secteur de la Barasse.

La SOLEAM propose un acte administratif de rétrocession de la totalité des biens à la Métropole.

La valeur de cette cession après confirmation d'un avis de France domaine pourrait s'élever à la somme de 900 000€HT pour tenir compte du montant de l'avance à rembourser.

La Métropole n'aurait pas besoin de sortir de fonds et pourrait en récupérer sur la participation à l'équilibre.

#### 2. *En ce qui concerne les prévisions de participation*

Dans l'hypothèse proposée, la Métropole récupérerait la somme d'environ 50 676€.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 743/500-Charges de Gestion	-5 840	-4 560	-1 280	22%
3-Budget Depenses Annexes	-5 840	-4 560	-1 280	
B : 743/A300-Rémunération Forfaitaire	-25 000	-25 000		
B : 743/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-250	-190	-60	24%
B : 743/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-5 498		-5 498	100%
4-Budget Remuneration	-30 748	-25 190	-5 558	1
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-36 588</b>	<b>-29 750</b>	<b>-6 838</b>	<b>19%</b>
A : 743/110-Cessions Réserve Gare SNCF	94 262		94 262	
1-Budget Cessions	94 262		94 262	
A : 743/400-Participations Metropole à l'Équilibre	220 000	220 000		
4-Budget Participations	220 000	220 000		
<b>Sous-total recettes</b>	<b>314 262</b>	<b>220 000</b>	<b>94 262</b>	<b>30%</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>249</b>	<b>2 522</b>	<b>-2 273</b>	<b>-913%</b>

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/20	TVA TTC au 31/12/20		A fin 2020	2021	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé		Cumul	31-déc		
1-Budget Foncier	-2 040 062	-2 036 382	-21 320	-2 057 702	-2 057 700	-2	-3 680
2-Budget Travaux	-1 944 489	-1 944 489	-386 467	-2 330 956	-2 330 956		
3-Budget Depenses Annexes	-334 333	-338 498	-50 699	-389 197	-388 597	-600	4 165
B : 743/A300-Rémunération Forfaitaire	-100 000	-100 000		-100 000	-100 000		
B : 743/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-209 811	-209 706		-209 706	-209 711	5	-105
B : 743/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-199 316	-204 030		-204 030	-141 028	-63 002	4 714
B : 743/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-19 672	-19 837		-19 837		-19 837	165
4-Budget Remuneration	-528 799	-533 573		-533 573	-450 739	-82 834	4 774
5-Budget Frais Financiers	-255 757	-255 757		-255 757	-255 757		
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-5 103 440</b>	<b>-5 108 699</b>	<b>-458 486</b>	<b>-5 567 185</b>	<b>-5 483 749</b>	<b>-83 436</b>	<b>5 259</b>
A : 743/100-Cessions de Terrains	1 201 286	1 201 286	235 452	1 436 738	1 436 737	1	
A : 743/110-Cessions Réserve Gare SNCF	386 093	307 542	61 508	369 050	369 050		-78 551
A : 743/120-Cession Solde Pôle Echange	754 105	900 000		900 000		900 000	145 895
1-Budget Cessions	2 341 484	2 408 828	296 960	2 705 788	1 805 787	900 001	67 344
3-Budget Divers	1 226 023	1 226 023	240 646	1 466 669	1 466 663	6	
4-Budget Participations	1 535 933	1 473 847	236 519	1 710 366	1 761 042	-50 676	-62 086
<b>Sous-total recettes</b>	<b>5 103 440</b>	<b>5 108 698</b>	<b>774 125</b>	<b>5 882 823</b>	<b>5 033 492</b>	<b>849 331</b>	<b>5 258</b>
C : 743/A610-Emprunts Encaissements				2 286 735	2 286 735		
C : 743/A620-Avances Encaissements				900 000	900 000		
C : 743/A520-Crédit de TVA Remboursé					49 605	-49 605	
D : 743/A520-TVA Reversée				-315 637	-375 944	60 307	
D : 743/A610-Remboursement Emprunts				-2 286 735	-2 286 735		
D : 743/A620-Remboursement Avances		1	-1	-900 000		-900 000	-1
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>		<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>-315 637</b>	<b>573 661</b>	<b>-889 298</b>	<b>-1</b>
<b>Trésorerie brute</b>					123 404	1	

NOS REF. : JD/MB/98/500

**Monsieur Le Directeur  
des Marchés Publics  
Direction Générale des  
Affaires Juridiques  
39 bis rue Sainte  
13006 MARSEILLE**

**Opération d'aménagement  
de La Barasse  
Notification de la convention de  
concession**  
-----

Marseille, le 15 Décembre 1998

Monsieur le Directeur,

Nous avons l'honneur d'accuser réception de votre lettre en date du 9 décembre 1998 par laquelle vous nous notifiez, après transmission à Monsieur le Préfet, la convention de concession n° 98/432 de l'opération d'aménagement de La Barasse.

Nous vous en remercions et vous prions de croire, Monsieur le Directeur, en l'assurance de notre considération distinguée.

  
Le Directeur Général,  
Charles BOUMENDIL

Copie :

- ⇒ Jean-Yves RAIMOND
- ⇒ Marie de GARAM
- ⇒ Comptabilité
- ⇒ Commissaire aux Comptes





**OPERATION D'AMENAGEMENT**

**DE LA BARASSE**

-----

**TRAITÉ ET CAHIER DES CHARGES**

**DE CONCESSION**

99 / 992

ENTRE

**LA VILLE DE MARSEILLE**, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° 38/B.30/EUG.E du 30/11/98.

dénommée ci-après « LA VILLE » ou « LE CONCEDANT »

*d'une part,*

ET :

**MARSEILLE AMENAGEMENT**, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, au capital de 24 500 000 F dont le Siège Social est à Marseille en l'Hôtel de Ville et le siège administratif - 23 Rue Vacon 13001 MARSEILLE, inscrite au Registre du Commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le N° 057 800 369 00027 (N° de gestion 57B36) représentée aux présentes par Monsieur Roland BLUM, Vice-Président de la société en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 25 mars 1996 de Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Société, lui-même habilité par délibération du Conseil d'Administration du 19 octobre 1995.

dénommée ci-après « MARSEILLE AMENAGEMENT »  
ou « La Société », ou « LE CONCESSIONNAIRE »

*d'autre part,*

**IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :**

Marseille Aménagement, par délibération n° 79/645/U du 28 janvier 1980 s'est vue confier par la Ville de Marseille dans le cadre d'une concession, l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de « La Valentine », situé dans le 11° arrondissement de Marseille, de part et d'autre de l'autoroute A 50.

Parmi les missions confiées, Marseille Aménagement doit s'assurer de la maîtrise des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

Par lettre de mise en demeure en date du 2 décembre 1996, et en application de l'article L 311-2 du Code de l'Urbanisme, la Société dénommée SNC D'AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITE DE LA VALENTINE a demandé à ce que Marseille Aménagement se porte acquéreur de l'ensemble de son patrimoine pour une superficie globale de 17 hectares, situés de part et d'autre de la limite de ZAC.

Par acte authentique en date du 4 avril 1997, et en application de l'article 8 du cahier des charges de concession qui fixe les conditions et modalités d'acquisition, sur la base des estimations fixées par l'Administration des Domaines, Marseille Aménagement a acquis le tènement foncier en cause.

S'agissant des terrains situés hors ZAC, il est apparu que ceux-ci avaient vocations à être aménagés et commercialisés aux mêmes titres que les parcelles immédiatement voisines et se trouvant dans la ZAC.

Aussi, est il opportun, dans la continuité de la ZAC de la Valentine et dans un souci de cohérence opérationnelle de confier à Marseille Aménagement dans le cadre d'une concession telle que prévue aux articles L 300-1 et L 300-4 du Code de l'Urbanisme, sur ces terrains hors ZAC la réalisation d'une opération visant à accueillir des activités économiques.

L'opération au regard des règles d'urbanismes applicables s'inscrira dans le cadre d'une procédure de lotissement.

Le présent contrat fixe les conditions et modalités d'intervention de Marseille Aménagement.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :****ARTICLE 1**

---

En application des articles L 300-1 et L 300-4 du Code de l'Urbanisme d'une part, et des dispositions de l'article 5.1 3ème de la loi N° 83-597 du 7 juillet 1983 sur les SEM locales d'autre part, la Ville de Marseille, dans les conditions déterminées par le présent traité de concession et le cahier des charges ci-après annexé, concède à Marseille Aménagement, qui accepte, l'Opération d'Aménagement de La Barasse telle que délimitée au plan ci-annexée.

**ARTICLE 2**

---

La Société s'engage à exécuter les missions qui font l'objet de la présente concession en conformité avec les dispositions du cahier des charges ci-annexé.

**ARTICLE 3**

---

La Ville de Marseille s'engage à garantir dans les conditions déterminées par le cahier des charges, le service des intérêts et le remboursement des emprunts que la société contractera pour la réalisation de l'opération.

Chaque garantie d'emprunt fera l'objet d'une délibération spécifique du Conseil Municipal décrivant, conformément à la réglementation, les conditions effectives et les limites de la garantie.

**ARTICLE 4**

---

La rémunération de la société pour sa mission est fixée à l'article 21 du cahier des charges ci-annexé.

**ARTICLE 5**

---

L'opération de concession est réalisée sous le contrôle de la Ville et à ses risques financiers. En conséquence, à l'expiration de la concession, la Ville bénéficiera du solde positif ou prendra en charge le solde négatif résultant après prélèvement des frais de liquidation des comptes de l'opération, ceci dans les conditions précisées au cahier des charges ci-annexé.

**ARTICLE 6**

La durée de la concession est fixée à 5 années à partir de la date de son entrée en vigueur fixée dans les conditions prévues au cahier des charges.

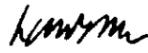
Fait à Marseille, le **07 DEC. 1998**

Pour le Maire de la Ville de Marseille,  
L'Adjoint Délégué aux  
Grands Projets d'Urbanisme,

Claude VALLETTE

ACTE déposé  
en Préfecture  
le 08/12/1998  
Certifié Conforme

Pour MARSEILLE AMENAGEMENT,  
Le Vice-Président,



Roland BLUM



**OPERATION D'AMENAGEMENT  
DE LA BARASSE**

-----

**Cahier des Charges de Concession  
Annexe au Traité de Concession**

**98 / 432**

**TITRE I**  
**CONDITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1 : OBJET**

L'objet de la présente convention consiste, à l'intérieur du périmètre défini en annexe intégrant les terrains ci-après désignés,

**QUARTIER LA BARASSE**

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
M	65	La Valentine	00ha.48a.55ca
N	101	La Valentine	01ha.47a.57ca
O	14	La Valentine	02ha.37a.18ca
C	55	La Valentine	00ha.37a.61ca
C	47	La Valentine	00ha.10a.83ca
D	7	La Valentine	04ha.04a.32ca
D	9	La Valentine	00ha.14a.59ca
L	70	La Valentine	00ha.34a.25ca
<b>TOTAL</b>			<b>09ha.34a.90ca</b>

**QUARTIER SAINT-MENET**

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
B	47	Le Château St-Antoine	00ha.30a.85ca
B	57	Le Château St-Antoine	00ha.05a.70ca
B	61	Le Château St-Antoine	00ha.04a.40ca
<b>TOTAL</b>			<b>00ha.40a.95ca</b>

**QUARTIER LA VALENTINE**

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
N	83	FORESTA	00ha.06a.79ca
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>09ha.82a.64ca</b>

en la réalisation d'une opération d'aménagement en secteur UE du POS, devant permettre après obtention des autorisations d'urbanisme et création des équipements de voiries et réseaux nécessaires un découpage en lots à bâtir destinés à l'accueil d'activités économiques.

Ce découpage prendra en considération l'objectif de la collectivité d'avoir sur le site une offre diversifiée en terme de superficie de lots (lots de l'ordre de 4 500 à 5 000 m<sup>2</sup> et lots de plus grande dimension de plus de 20 000m<sup>2</sup>).

## **ARTICLE 2 :**

---

Pour réaliser cet aménagement, le concessionnaire doit :

- apporter à l'opération les biens immobiliers acquis précédemment comme indiqué dans l'exposé au traité de concession ci-joint, acquérir les biens et droits immobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux situés en dehors de ce périmètre qui sont nécessaires pour la réalisation de sa mission, gérer l'ensemble de ce patrimoine,
- en fonction des règles d'urbanisme et de la vocation que la collectivité entend donner à la zone, procéder aux études nécessaires à l'obtention des autorisations administratives permettant le découpage, des terrains et leur commercialisation,
- réaliser les travaux de mise en état des sols, les aménagements et réseaux divers,
- mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des terrains équipés, les céder, les concéder ou les louer, préparer et signer tous actes nécessaires,
- tenir constamment à jour, outre les documents comptables les documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés, la situation de trésorerie, négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés,
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

## **ARTICLE 3 - MISSION DU CONCEDANT**

---

- 3.1 - Le concédant remettra au concessionnaire, toutes les études, documents en sa possession de nature à faciliter la mission du concessionnaire.

## **ARTICLE 4**

---

Les travaux et tâches qui ne relèvent pas de la mission du concessionnaire, telle qu'elle est définie à l'article 2 ci-dessus, pourront être, en application de l'article 5.1.3ème de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 sur les SEM locales, confiées au concessionnaire par le concédant par des conventions de mandat particulières.

**ARTICLE 5**

---

Le traité de concession est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Ville notifiera à la Société la présente convention en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat. La présente convention prendra effet à compter de ladite notification.

La durée est fixée à 5 années à compter de sa date de prise d'effet et expirera, en tout état de cause, à l'achèvement de la mission. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de la mission. A cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus. Toutefois, si la mission du concessionnaire est achevée avant le terme fixé, les parties pourront convenir de mettre fin à la concession et de procéder au règlement des opérations ainsi qu'il est dit au titre IV ci-après.

**ARTICLE 6 - ETABLISSEMENT D'UN PLAN PARCELLAIRE**

---

Le concessionnaire fera établir un plan parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre concédé ainsi que ceux situés à l'extérieur de ce périmètre et qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération.

**ARTICLE 7 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPÉCIALISTES**

---

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques publics dont le concours en qualité de maître d'oeuvre, paraît indispensable.

Le concessionnaire pourra également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions limitées en accord avec le concédant.

Est ainsi visée sans que la liste soit limitative, l'intervention des spécialistes qualifiés tels que notaire, géomètre, assistant technique-juridique, opérateur foncier, commercialisateur...

Le choix et la rémunération des hommes de l'art et des spécialistes qualifiés sus-visés à la charge de l'opération sont arrêtés dans les conditions définies par la loi 93/122 du 29 janvier 1993 et le décret n° 93-584 du 26 Mars 1993.

**ARTICLE 8 - MODALITES D'ACQUISITIONS DES IMMEUBLES**

---

Le concessionnaire procède soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 du présent cahier des charges. Le concessionnaire peut solliciter directement à son profit la déclaration d'utilité publique.

Les prix des acquisitions et les montants des indemnités ne peuvent, lorsqu'ils sont fixés à l'amiable, être supérieurs au montant des estimations établies par le service des Domaines, sauf délibération motivée du Conseil d'Administration de la société et accord exprès du concédant. Le concessionnaire informe le concédant de ces acquisitions et des conditions auxquelles elles ont été effectuées. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions.

Les immeubles expropriés par le concédant sont cédés de gré à gré au concessionnaire. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L 21-1 et suivants du code de l'expropriation, le présent cahier des charges de concession, valant cahier des charges au sens des articles L 21-3 et L 21-4 du code de l'expropriation. Le prix de cession est au moins égal au prix d'acquisition ou à l'indemnité d'expropriation, majoré des frais exposés par le concédant.

Si, à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, le concessionnaire acquiert des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de concession, ces terrains sont obligatoirement cédés au concédant, sauf au cas où ceux-ci seraient susceptibles d'être commercialisés, après accord formel du concédant.

## TITRE II

### REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

#### ARTICLE 9 - PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION

Les équipements font l'objet d'avant-projets d'exécution établis en accord avec les services de la Ville ainsi que les concessionnaires de service public ou administrations intéressées. Les avant-projets sont soumis pour accord au concédant. Les dossiers d'exécution sont également soumis au concédant avant tout début des travaux.

Pour l'exécution de ces travaux, le concessionnaire doit traiter dans les conditions de nature à préserver les intérêts financiers du concédant.

#### ARTICLE 10 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES

Pour l'étude, la réalisation des différents travaux, ouvrages, prestations à exécuter dans le cadre de sa mission, le concessionnaire doit traiter dans les conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers du concédant.

Il sera notamment fait application des dispositions de l'article 48-1 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 et de son décret d'application n° 93-584 du 26 mars 1993, visant les contrats d'études, de travaux et de maîtrise d'oeuvre d'un montant supérieur à 700 000 FTTC.

Pour la passation de ces contrats le concédant sera représenté au sein de la commission d'appels d'offres ou du jury mis en place par le concessionnaire.

## **ARTICLE 11 - EXECUTION DES TRAVAUX CONCEDES**

---

Le concessionnaire assure le contrôle général des travaux et leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers équipements concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

En application de l'article 5.II de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 sur les Sociétés d'Economie Mixte Locales, le concédant et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou au maître d'oeuvre.

Lorsque les ouvrages sont terminés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe le concédant, ainsi que le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et le concessionnaire doit mettre en oeuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

## **ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE**

---

Le concessionnaire est investi pour l'exécution des travaux faisant l'objet du présent cahier des charges de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics.

Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

## **ARTICLE 13 - INDEMNITE AUX TIERS**

---

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution du traité de concession est prise en compte, à titre de dépenses, au bilan de l'opération concédée.

Toutefois, dans le cas de faute lourde du concessionnaire, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité, ainsi qu'il est dit à l'article 27.

## **ARTICLE 14 - CONDITIONS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES**

---

1. Les terrains et immeubles acquis ou pris à bail par le concessionnaire font, après mise en état, conformément à l'article 2, l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remise au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, ou des concessionnaires de services publics intéressés.
2. Le concessionnaire adresse au concédant en vue d'obtenir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les conditions de paiement.

A la fin de la concession les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre concédé ou à l'extérieur et acquis dans le cadre d'une réquisition d'emprise totale qui n'aurait pu être revendus seront rétrocédés au concédant ainsi qu'il est dit dans l'article 24 ci-après.

#### **ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES**

---

Pendant la durée de la concession, le concessionnaire a l'obligation d'entretenir les ouvrages dans l'attente de leur revente aux tiers, aux frais de l'opération.

#### **ARTICLE 16 - REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES**

---

Les ouvrages réalisés en application du présent cahier des charges qui ne sont pas destinés à être cédés à des tiers, constituent des biens de retour qui appartiennent au concédant dès leur réalisation et qui lui reviennent gratuitement et automatiquement dès leur achèvement, l'achèvement étant, au sens du présent article, réputé réalisé au plus tard dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Dès l'achèvement de ces ouvrages, le concessionnaire doit inviter le concédant à participer aux opérations de remise desdits ouvrages qui constateront ce retour sans cependant l'opérer, le concédant ne pouvant refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais pouvant à cette occasion formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus du concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Le concessionnaire a l'obligation de préparer et présenter à la signature du concédant ou le cas échéant des personnes autres intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété, notamment du terrain d'assiette des équipements.

Les collectivités publiques, autre que le concédant, et les concessionnaires des services publics intéressés par des ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise d'ouvrage et le concédant propriétaire de ces biens de retour leur remettra les ouvrages en présence du concessionnaire de l'opération.

En outre, à la réception au plus tard à la remise des ouvrages, le concessionnaire fournit au concédant et éventuellement aux concessionnaires de service public et aux administrations publiques compétentes, une collection complète de dessins des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents ou autres supports d'information nécessaires à leur exploitation rationnelle.

Les documents graphiques devront être fournis au format d'échange CARINE ou au format DXF (AUTOCAD ou autres. Les supports magnétiques peuvent être soit des disquettes IBM/PC ou compatibles, soit des bandes magnétiques 1 600 BPI, 9 pistes, écrites en code ASCII.

Jusqu'à la date pour laquelle le concessionnaire a invité le concédant à participer aux opérations de remise des ouvrages réalisés en application du présent cahier des charges, il a l'obligation de les entretenir en bon état aux frais de l'opération.

## TITRE III

## DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONCESSION

## ARTICLE 17 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

1. Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération concédée seront couvertes par le produit à provenir des cessions, des concessions d'usages et des locations de terrains ou d'immeubles, les produits financiers ainsi que par les participations nécessaires pour équilibrer l'opération et dues par le concédant telles qu'elles apparaîtront sur le bilan financier prévisionnel visé à l'article 19, une première esquisse financière prévisionnelle étant annexée au présent cahier des charges.
2. Le concessionnaire contracte tout emprunt nécessaire au financement des opérations dans les conditions de nature à préserver au maximum les intérêts du concédant. Il gère en outre distinctement la trésorerie de l'opération, en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de concession d'aménagement de la Société avec La Ville de Marseille, ou avec les comptes propres de la Société ou avec un établissement financier en imputant à l'opération, ou en la faisant bénéficier des taux d'intérêts débiteurs ou créditeurs au plus égaux à ceux pratiqués par la CDC.
3. Le concessionnaire peut en outre recevoir des acomptes de bénéficiaires des cessions de terrains équipés.
4. Le concessionnaire est autorisé à solliciter éventuellement à son profit, en vue de la réalisation de l'opération concédée, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.  
  
Le concessionnaire est notamment habilité par le concédant à solliciter en ses lieu et place les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise.
5. Le concessionnaire sollicite le paiement de la participation du concédant prévue au bilan, le cas échéant, en fonction des besoins avérés de trésorerie de l'opération. Lorsque les prévisions ne font apparaître le besoin d'une participation définitive mais seulement une insuffisance provisoire de trésorerie, le concessionnaire sollicitera le versement d'une avance éventuellement renouvelable.

## ARTICLE 18 - COMPTABILITE - BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS

Pour permettre au concédant d'exercer son droit à contrôle comptable en application de l'article 5-II de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 sur les SEM locales, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération concédée.

1. Le concessionnaire établit chaque année un bilan prévisionnel actualisé des activités objet du contrat, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses au 31/12 de l'année précédente et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement la charge résiduelle en résultant pour le concédant en application de l'article 5.II b) de la loi précitée du 7 juillet 1983.

2. Le concessionnaire établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses en application de l'article 5.II b) de la loi précitée du 7 juillet 1983.
3. Le concessionnaire adresse pour approbation au concédant, avant le 15 juin de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :
  - 1° - le bilan financier prévisionnel actualisé défini ci-dessus ;
  - 2° - le plan de trésorerie actualisé de l'opération défini ci-dessus ;
  - 3° - un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;
  - 4° - une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice, comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

Le concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

  - 5° - Le concédant peut, s'il le désire, pour tenir compte des choix définitifs qui seront faits en matière de programme à l'issue de la phase d'études et de montage diligentée par le concessionnaire, demander les adaptations nécessaires en matière financière.

#### ARTICLE 19 - PREVISIONS BUDGETAIRES

Le concessionnaire établit, en accord avec le concédant, un budget prévisionnel pour l'année à venir, des dépenses et recettes de l'opération, objet de la présente concession, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières et des travaux et le plan de trésorerie prévisionnel de l'année.

Le budget prévisionnel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux de mise en état des sols et d'infrastructure, les frais résultant de l'intervention des spécialistes qualifiés prévus à l'article 7, les indemnités prévues à l'article 13, les frais financiers et l'imputation par le concessionnaire de ses frais dite rémunération annuelle.

- et, en recettes, les prix des cessions à encaisser, les produits financiers et les subventions et participations éventuelles dues par le concédant.

Le plan de trésorerie fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements).

Ces documents doivent être établis dès que le traité de concession est exécutoire, et par la suite avant le 31 octobre de chaque année, s'ils font état d'une participation ou d'une avance à verser par le concédant ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt, ou dans le cas contraire, avant le 31 décembre.

## ARTICLE 20 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan de trésorerie, le concédant accorde sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation des opérations, dans la limite édictée par la réglementation en vigueur en application de la loi du 5 janvier 1988 des principes posés par l'article 4 de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales, et par les délibérations n° 92/562/F du 26 octobre 1992 et n° 94/278/F du 29 avril 1994.

Chaque garantie d'emprunt fera l'objet d'une délibération spécifique du Conseil Municipal décrivant, conformément à la réglementation, les conditions effectives et les limites de la garantie.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes ou, le cas échéant, à un actionnaire privé du concessionnaire. Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 18 au profit du concédant. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs de la société ont le droit de se faire représenter au conseil d'administration de la société par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article 9 de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 sur les SEM locales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 19 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote part des emprunts garantis par le concédant en application du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le ou les garants à l'organisme prêteur ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit aux articles suivants.

## ARTICLE 21 - REMUNERATION

Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses frais généraux et de fonctionnement au compte de la convention de concession, mais seulement à les imputer forfaitairement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions, cette imputation forfaitaire étant dite « rémunération ».

Ces imputations forfaitaires sont déterminées de la façon suivante :

- a) Pour les missions de suivi, coordination et pilotage des opérations d'acquisitions, d'études et travaux tels que relevant de l'article 2 du Cahier des Charges de Concession, le concessionnaire percevra une rémunération calculée par application d'un taux de 5 % sur la totalité des dépenses H.T. constatées dans l'opération à l'exclusion de la rémunération du concessionnaire et des frais financiers de l'opération.

Elle sera imputée mensuellement par le concessionnaire au compte de l'opération, à partir des dépenses constatées pendant le mois en cours.

- b) Pour la mission de commercialisation, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, le concessionnaire aura droit à une rémunération égale à 7 % des recettes H.T. telles que résultant des montants de cessions, de locations quelle qu'en soit la nature, les loyers étant pris pour leur valeur capitalisée ainsi que des montants de participations versées par les constructeurs.

L'imputation au compte de l'opération se fera selon l'échéancier suivant :

- pour les conventions ne nécessitant pas de réitération par acte authentique (contrat de bail, convention de participations...), 100 % à la signature de l'acte sous seing privé,

- dans le cas contraire (vente, bail emphytéotique ou à construction...)

- 50 % à la signature de l'acte sous seing privé,

- le solde à la signature de l'acte authentique.

c) Pour la mission de liquidation, après l'expiration à terme ou avant terme, la Société aura droit à une rémunération égale à 0,5 % de la demi-somme de l'ensemble des recettes et dépenses H.T. constatées dans l'opération à l'exclusion de sa propre rémunération, des frais financiers et des participations du concédant.

#### TITRE IV

### DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION

#### ARTICLE 22 - REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS

Ainsi qu'il est explicité aux articles 24 et 25 ci-après, à l'expiration de la concession, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant. Ce bilan précise le cas échéant le montant de la participation financière du concédant aux travaux réalisés au présent contrat de concession nécessaires pour équilibrer les comptes.

Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé au concédant.

#### ARTICLE 23 - CAS DE RACHAT - RESILIATION - DECHEANCE OU RESOLUTION

##### 1. RACHAT

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le concédant pourra notifier à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession.

Le concédant n'aura pas à justifier des motifs de sa décision qui devra cependant être prise pour des motifs d'intérêt général.

##### 2. RESILIATION - DECHEANCE

Le concédant pourra résilier la concession en cas de force majeure.

Cependant, en cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle pourra demander au juge de prononcer la résiliation de la concession aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure.

### 3 - RESOLUTION

Au cas où la Société serait mise en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article 37 de la loi du 25 janvier 1985, que sur décision expresse ou tacite de l'Administrateur Judiciaire de renoncer à la continuation du contrat.

En revanche, le contrat sera automatiquement résolu en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son Assemblée Générale.

Il sera aussi résolu sur la seule demande de l'une des parties en cas desaisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application des articles 2, 3 et 4 de la loi du 2 mars 1982 modifiée par la loi du 22 juillet 1982, ou en cas d'avis défavorable de la Chambre Régionale des Comptes saisie en application de l'article 6 de la loi n° 85-997 du 7 juillet 1983 sur les SEM locales.

### **ARTICLE 24 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION**

Dans tous les cas d'expiration du contrat de concession pour quelque cause que ce soit à terme ou avant terme, le concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé dans les droits et obligations du concessionnaire dans les conditions suivantes :

- Les biens éventuellement apportés gratuitement par le concédant lui reviennent gratuitement.
- Sur l'ensemble des autres biens de la concession, et notamment sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et sur l'ensemble des équipements devant revenir au concédant à leur achèvement, le concédant exerce son droit de reprise.
- Il devient donc automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens dépendant de la concession, les parties ne pouvant refuser de signer dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elle peut obtenir du juge un jugement constatant le transfert de propriété susceptible d'être publié.
- Le concédant est, de la même façon, tenu de garantir le concessionnaire de toute condamnation qui serait prononcée contre lui après l'expiration de la concession, sur des actions non contractuelles, du fait de son activité de concessionnaire, sauf faute lourde de sa part.
- Par suite, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du contrat de concession, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

Toutefois, en application de l'article 5.1.3 de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 sur les SEM locales, sur demande expresse du concédant et pour une durée limitée, la Société concessionnaire pourra effectuer des règlements exigibles postérieurement à la date d'expiration du contrat de concession, pour le compte du concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

**ARTICLE 25 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION**

---

**25.1 - ARRETE des COMPTES de l'OPERATION**

Dans tous les cas d'expiration du contrat de concession, pour quelque cause que ce soit, à terme ou avant terme, la mission étant ou non achevée, compte tenu des termes de l'article 23 précisant que le risque financier de l'opération est à la charge du concédant, il devra être établi un arrêté de compte de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus notamment des emprunts contractés par le concessionnaire.

**25.1.1 - SOLDE D'EXPLOITATION****EN PLUS**

+ l'ensemble des recettes, hors TVA, perçues avant l'expiration du traité de concession, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté de compte et qui seront alors cédées à la VILLE dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

**EN MOINS**

- l'ensemble des charges, hors TVA déductible exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées et exigibles notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par le CONCEDANT et les frais de résiliation anticipée des contrats d'emprunt et incluses les rémunérations exigibles contractuellement ;
- la TVA dont est redevable le concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté des comptes.

**25.1.2 - SOLDE DES FINANCEMENTS REPRIS PAR LE CONCEDANT****EN RESSOURCES**

- + le capital perçu à la date d'expiration du contrat de concession sur les emprunts ;
- + les avances éventuelles consenties par le concédant et non remboursées

**EN EMPLOIS**

- les remboursements en capital effectués par la Société sur les emprunts ou les avances consenties par le concédant

**25.1.3 - REGLEMENT FINAL**

Si le solde d'exploitation est positif, la Société en est débitrice ; s'il est négatif, la Ville est débiteur de son montant à titre de participation.

Si le solde de financement est positif, la Société doit à la Ville le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Ville.

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est globalement débitrice dans les conditions prévues à l'article 26.3 ci-après.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission de concessionnaire dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté de compte, doit lui être remboursée par le CONCEDANT, sauf cas visé à l'article 28 sur les pénalités.

#### **25.2 - OPERATIONS DE LIQUIDATION ET REMUNERATION DE SON COUT**

Après l'expiration du contrat de concession, la Société concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation, aux transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et à l'arrêté des comptes.

Toutefois, en cas de redressement ou de liquidation judiciaire de la Société concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'Administrateur Judiciaire, ou en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

Pour cette mission de liquidation de l'opération, à son achèvement, en cas de résiliation unilatérale, de résolution notamment en cas de redressement ou de liquidation judiciaire, la société aura droit à la récupération du coût réel des dépenses TTC qu'elle aura engagées pour cette mission du fait de l'intervention de tiers.

Par ailleurs, en cas de résolution pour redressement ou liquidation judiciaire de biens ou liquidation amiable du concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre les mandataires de justice ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû une indemnité égale au coût réel de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée aux organes de la procédure habilités au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en oeuvre de ces opérations.

Cette indemnité se substituera au remboursement des frais de liquidation prévu au paragraphe ci-dessus.

#### **25.3 - MODALITES DE REGLEMENT**

L'ensemble de ces sommes doivent être intégralement versées par la Société à la Ville ou par la Ville à la Société dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation et de la publication du ou des actes de propriété des terrains et immeubles, étant rappelé que les frais financiers seront pris en compte jusqu'à complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration du contrat de concession, la Société concessionnaire aura droit, en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le règlement des dépenses exigibles.

#### **ARTICLE 26 - CONTRATS**

Tous les contractants de la Société pour l'exécution de la concession devront se reconnaître avertis de ce qu'ils devront accepter la continuation de leur contrat avec le concédant après l'expiration du contrat de concession pour quelque cause que ce soit.

Cette reconnaissance prendra normalement la forme d'une mention expresse dans le contrat ou exceptionnellement d'une lettre extérieure au contrat.

Toutefois, au cas où par extraordinaire un contractant refuserait un tel transfert automatique de contrat, le concédant serait tenu de mettre à la disposition du concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles jusqu'au transfert effectif du contrat, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes.

**TITRE V**  
**DISPOSITIONS DIVERSES**

**ARTICLE 27 - PENALITES**

En cas de faute commise par la Société ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif et notamment pour les cas définis ci-après appliquer les pénalités suivantes.

<i>Nature de la défaillance</i>	<i>Montant de la pénalité</i>	<i>Observations</i>
1/ Absence d'invitation du représentant qualifié du concédant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• à la commission d'attribution des travaux</li> <li>• à la réception des travaux devant revenir au concédant</li> </ul>	2% HT de la rémunération annuelle du concessionnaire pour l'année considérée  2% HT de la rémunération annuelle du concessionnaire pour l'année considérée	
2/Absence de transmission <ul style="list-style-type: none"> <li>• des éléments permettant la reddition annuelle des comptes</li> <li>• du dossier des ouvrages exécutés</li> </ul>	2% HT de la rémunération annuelle du concessionnaire pour l'année considérée  3% HT de la rémunération annuelle du concessionnaire pour l'année considérée	A l'expiration d'un délai d'un (1) mois après mise en demeure du concédant.  A l'expiration d'un délai de deux (2) mois après mise en demeure du concédant.
3/Absence de transmission de la demande d'agrément du concédant	5 %HT de la rémunération du concessionnaire sur le produit de la vente ou de la location considérée	

Par ailleurs, la société supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

**ARTICLE 28 - DOMICILIATION**

Les sommes à verser par la Ville à la Société, en application du présent contrat, seront versées à la Trésorerie Principale de la Ville au compte n° 31 072.20.

**ARTICLE 29 - LITIGES**

Tout litige portant sur l'exécution du présent contrat sera de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

Pour le Maire de la Ville de Marseille  
L'Adjoint Délégué aux  
Grands Projets d'Urbanisme

Claude VALLETTE

Fait à MARSEILLE, le **01 DEC. 1998**

Pour MARSEILLE AMENAGEMENT  
Le Vice-Président,



Roland BLUM

ACTE déposé  
EN PRÉFECTURE  
le : **03 DEC 1998**  
CERTIFIÉ CONFORME

**BILAN PREVISIONNEL LA BARASSE**

(indice TP-01 juillet 1998 : 410,7)

LA BARASSE	HT	TVA	TTC
<b>Budget Foncier</b>			
Acquisition et frais	11 782	0	11 782
Frais de portage	693	0	693
Etudes Générales	133	27	160
<b>TOTAL</b>	<b>12 608</b>	<b>27</b>	<b>12 635</b>
<b>Budget travaux</b>			
VRD lotissement	6 500	1 339	7 839
Aménagement accès RN8	2 000	412	2 412
Aléas(5%)	426	88	514
Honoraires Techniques(8%)	714	147	861
<b>TOTAL</b>	<b>9 640</b>	<b>1 986</b>	<b>11 626</b>
<b>Budget dépenses annexes</b>			
Charges de gestion	871	179	1 050
Taxe raccordement SEM	373	77	450
Rémunérations sur recettes	1 386	0	1 386
Rémunérations sur dépenses	1 021	0	1 021
Rémunérations de liquidation	121	0	121
TVA résiduelle	0	3 065	3 065
<b>TOTAL</b>	<b>3 771</b>	<b>3 322</b>	<b>7 093</b>
<b>Budget Frais financiers</b>			
Frais financiers Court terme	0		0
Frais financiers Long terme	0		0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Prix de revient total</b>	<b>26 019</b>	<b>5 335</b>	<b>31 354</b>
<b>Chiffres d'affaires</b>			
Cessions de terrains pour activités	19 800	4 079	23 879
Participations Ville	6 097	1 256	7 353
Produits Financiers	122	0	122
<b>TOTAL</b>	<b>26 019</b>	<b>5 335</b>	<b>31 354</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>26 019</b>	<b>5 335</b>	<b>31 354</b>

**CONCESSION LA BARASSE**

DEPENSES	Tva	F.S	Budget	98	99	2 000	2 001	2 002	2 003
Terrain	0,00%	4,15%	11 782	11 782	0	0	0	0	11 782
Frais de portage	0,00%	4,15%	693	693	0	0	0	0	693
Etudes Générales	20,60%	4,15%	160	80	80	0	0	0	160
<b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>			<b>12 635</b>	<b>12 558</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 635</b>
VRD lotissement	20,60%	4,15%	7 839	0	3 900	3 939	0	0	7 839
Aménagement accès RN8	20,60%	4,15%	2 412	0	1 206	1 206	0	0	2 412
Aléas	20,60%	4,15%	514	0	171	131	212	0	514
Honoraires Techniques	20,60%	4,15%	861	0	285	285	291	0	861
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>			<b>11 626</b>	<b>0</b>	<b>5 562</b>	<b>5 561</b>	<b>503</b>	<b>0</b>	<b>11 626</b>
Charges de gestion	20,60%	4,15%	1 050	300	250	250	100	100	1 050
Taxe raccordement SEM	20,60%	4,15%	450	0	450	0	0	0	450
Rémunérations sur recettes			1 386	0	354	431	293	308	1 386
Rémunérations sur dépenses			1 021	504	244	241	25	4	1 021
Rémunérations de liquidation			121	0	0	0	0	121	121
TVA Résiduelle			3 065	-65	-41	276	758	889	3 065
<b>TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES</b>			<b>7 093</b>	<b>739</b>	<b>1 258</b>	<b>1 198</b>	<b>1 176</b>	<b>1 422</b>	<b>7 093</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>			<b>31 354</b>	<b>13 295</b>	<b>6 900</b>	<b>6 759</b>	<b>1 679</b>	<b>1 422</b>	<b>1 299</b>

RECETTES	Tva	F.S	Budget	98	99	2 000	2 001	2 002	2 003
Cessions de terrains	20,60%	5,80%	23 879	0	6 102	7 429	5 041	5 306	23 879
Participations Ville	20,60%		7 353	0	0	0	0	0	7 353
Produits Financiers			122	39	17	10	16	20	122
<b>TOTAL DES RECETTES</b>			<b>31 354</b>	<b>39</b>	<b>6 120</b>	<b>7 439</b>	<b>5 058</b>	<b>5 327</b>	<b>7 372</b>

NOTA: 4,15% Correspond à 5,00%/1,206(taux de TVA à 20,6%)car l'assiette est TTC en trésorerie alors que le calcul est basé sur 5,00% HT des dépenses HT

5,80% Correspond à 7,00%/1,206(taux de TVA à 20,6%)car l'assiette est TTC en trésorerie alors que le calcul est basé sur 7,00% HT des recettes HT

**TRESORERIE PREVISIONNELLE  
CONCESSION LA BARASSE**

Année	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

DEPENSES						
Budget Foncier 12 635	12 555	80	0	0	0	0
Budget Travaux 11 626	0	5 562	5 561	503	0	0
Budget Dépenses Annexes 7 093	739	1 258	1 198	1 176	1 422	1 299
FFI LT de la période 0	0	0	0	0	0	0
FFI CT de la période 0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL 31 354 DECAISSEMENT</b>	13 295	6 900	6 759	1 679	1 422	1 299

RECETTES						
<b>TOTAL 31 354 ENCAISSEMENT</b>	39	6 120	7 439	5 058	5 327	7 372

Besoin avt financement	-13 255	-780	679	3 379	3 904	6 073
cumulé	-13 255	-14 035	-13 356	-9 977	-6 073	0

CREDIT LT	0	0	0	0	0	0
AVANCE	15 000	15 000	15 000	12 000	8 000	0
CREDIT CT	1 745	965	1 644	2 023	1 927	0

Concession La Barasse

1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

TVA déductible		65	1 083	993	103	17	9	2 261
TVA déductible retraitée		65	1 083	993	103	17	9	2 261
TVA collectée		0	1 042	1 269	861	906	1 256	3 065
<b>TVA RESIDUELLE</b>		<b>-65</b>	<b>-41</b>	<b>276</b>	<b>758</b>	<b>889</b>	<b>1 247</b>	

## DETAIL DES RECETTES CONCESSION LA BARASSE

1999	Cession de terrain Preneur	Surface cédée	Prix/m2 en F/HT	Total en KF HT	Total en KF TTC
Lotissement	GRIMALDI	4000	220	880	1061
	FERRATTO	19000	220	4180	5041
<b>TOTAL</b>		<b>23000</b>		<b>5060</b>	<b>6102</b>
2000					
Lotissement	CODER	15000	220	3300	3980
		13000	220	2860	3449
<b>TOTAL</b>		<b>28000</b>		<b>6160</b>	<b>7429</b>
2001					
<b>TOTAL</b>		<b>19000</b>	<b>220</b>	<b>4180</b>	<b>5041</b>
2002					
<b>TOTAL</b>		<b>20000</b>	<b>220</b>	<b>4400</b>	<b>5306</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>90000</b>		<b>19800</b>	<b>23879</b>

## ACQUISITIONS ET FRAIS ANNEXES CONCESSION LA BARASSE

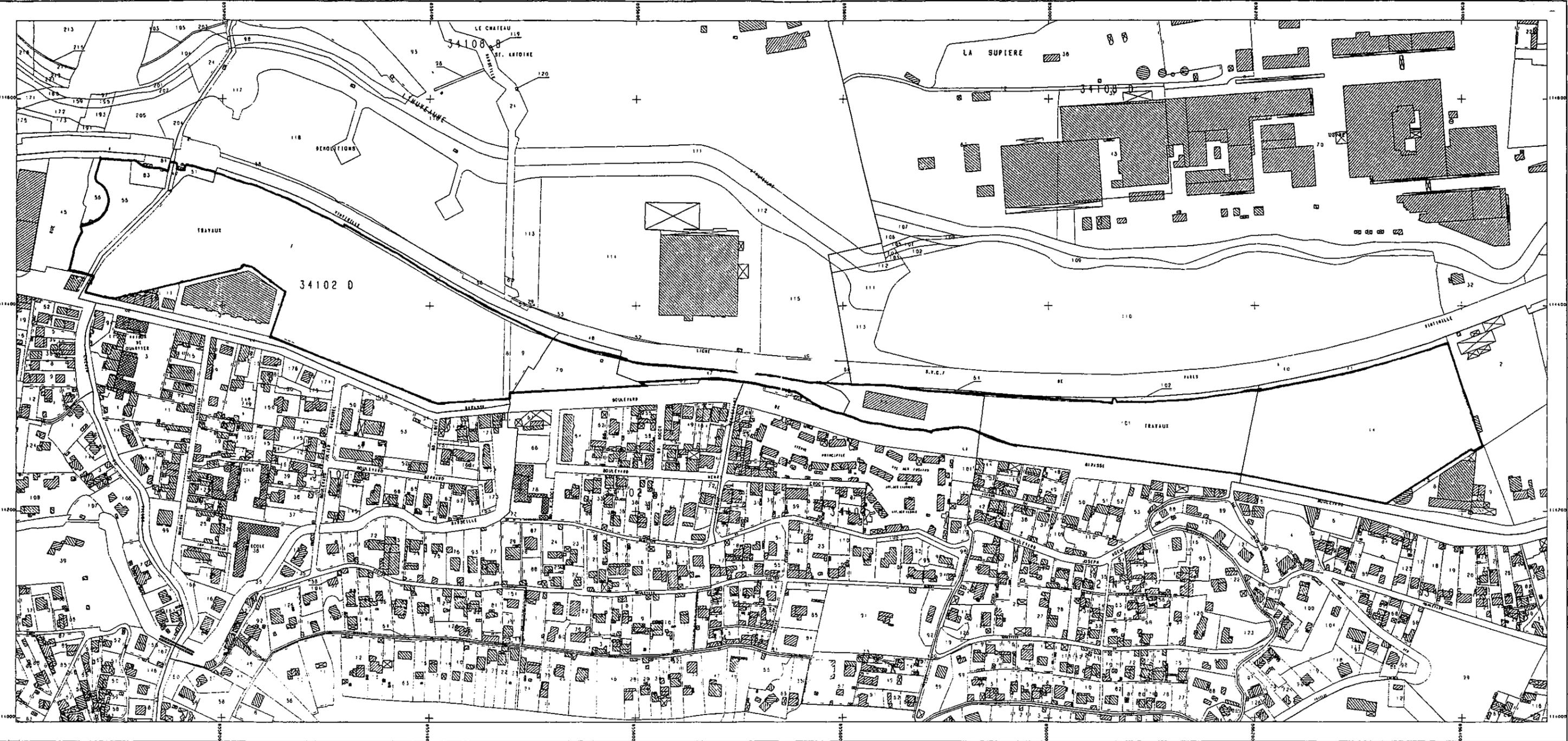
## ACQUISITIONS REALISEES

NOM PROPRIETAIRE	REF CADASTRALE	SURFACE M2	PRIX	FRAIS	PRIX TOTAL	OBSERVATIONS
SNC d'Aménagement du Parc d'Activités de la Valentine(APAV)	Quartier La Barasse					
	La Valentine M65	4855				
	La Valentine N101	14757				
	La Valentine O14	23718				
	La Valentine C55	3761				
	La Valentine C47	1083				
	La Valentine D7	40432				
	La Valentine D9	1459				
	La Valentine L70	3425				
	Quartier St Menet					
	Le Chat. St Antoine B47	3085				
	Le Chat. St Antoine B57	570				
	Le Chat. St Antoine B61	440				
	Quartier La Valentine Foresta N83	679				
	TOTAL	98264	11648	134	11782	

## ACQUISITIONS A REALISER

NEANT

# ST MENET - LA VALENTINE - LA BARRASSE



REGISTRE/DEPT DIVISION DE L'INFORMATION GEOGRAPHIQUE  
 17 AVENUE DE LUMINY 13009 MARSEILLE

ECHELLE 1/2000  
 DATE 05/11/98

PROJECTION LAMBERT III NIVELLEMENT NGF

**Opération d'aménagement  
 « LA BARASSE »**

**PLAN PERIMETRAL**

Reçu au Contrôle de légalité le 08 octobre 2021

Opération d'aménagement  
« LA BARASSE »

EXTRAIT DU PLAN D'OCCUPATION  
DES SOLS

