Métropole d'Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ **Séance du 17 Octobre 2016**

1673

■ ZAC Saint Louis– 15ème arrondissement – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité CRAC de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2015 - Approbation de l'avenant 19 à la convention d'aménagement de Saint Louis T1600902CO -ex n98 055-

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La ZAC de Saint-Louis qui a été créée par délibération n°97/391/EUGE du 30 juin 1997 est une opération d'aménagement d'une superficie de 14ha située sur le vaste territoire de renouvellement urbain représentant 1 000 hectares environ dénommé Façade Maritime Nord.

La Ville de Marseille, par délibération n°97/935/EUGE du 19 décembre 1997, a approuvé une convention de concession d'aménagement à Marseille Aménagement avec, entre autres missions de conduire les études relatives au dossier de réalisation.

Cette convention a été notifiée sous le n°98/055 le 3 février 1998 et le dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°99/298/EUGE du 29 avril 1999.

Par délibération n°06/0643/EUGE du 19 juin 2006, le Conseil Municipal a approuvé le principe d'une modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) afin de lancer une première opération de logements de 12 500 m² de SHON, s'inscrivant dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat, et de permettre la réalisation d'un équipement cultuel pour la communauté musulmane.

Cette modification a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 29 juin 2007 puis la ZAC a été intégrée au PLU révisé approuvé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en juin 2013.

La convention de concession a fait l'objet de 17 avenants portant sur notamment la prise en compte de nouvelles dispositions législatives, le transfert de la concession à la SPL SOLEAM en 2014, suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement, la modification de la participation de la Ville au coût de

Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2016

l'opération et la prorogation de la durée de la convention de concession dont le terme est actuellement fixé au 3 Février 2018.

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

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de l'opération d'aménagement de Saint Louis relevait dès lors de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Aussi, par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP**,** le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC. en approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été ensuite transférée avec d'autres, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Dans ce cadre, un avenant n°18 à la concession d'aménagement de Saint Louis T1600902CO (ex n°98/055) notifié à la Ville le 3 Juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

La ZAC de Saint Louis a pour objectif initial de réaliser une opération de réhabilitation du site des anciens abattoirs de Marseille à vocation de logements, d'activités, d'implanter l'école de la deuxième chance et une Mosquée pour une constructibilité globale de 40 000m² SDP.

L'enjeu fort de cette opération est d'ouvrir ce territoire à la population des quartiers environnants en le réintégrant dans le tissu urbain et en améliorant les conditions d'accessibilité viaire et piétonne du site.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2015 et l'avenant 19 à la concession d'aménagement.

L'avancement de l'opération :

Dans le périmètre de la ZAC un ensemble immobilier de 148 logements sociaux et 19 logements en accession, un village d'entreprises et l'école de la deuxième chance ont été réalisés, plusieurs autres écoles se sont implantées modifiant ainsi les objectifs initiaux du programme: le conservatoire national des arts et métiers (CNAM), établissement d'enseignement supérieur de formation pour adultes, et une école privée catholique maternelle et élémentaire.

L'activité sur l'exercice écoulé (2015).

La commercialisation des terrains : trois compromis de vente ont été signés fin 2015 en vue de la réalisation d'une plateforme d'insertion innovante professionnelle par le lycée professionnel de la Cabucelle, de locaux d'activités par la SOGIMA et d'une cuisine centrale pour les écoles catholiques.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2016

Une étude réglementaire et urbaine de Mars 2015 a permis d'établir un bilan des opérations de constructions de la ZAC terminées ou projetées avant la fin de la concession, et a conclu que la modification du programme global de construction de la ZAC n'était pas nécessaire.

Une étude géotechnique a permis de définir les travaux de confortement du mur de soutènement du boulevard Ledru Rollin qui seront mis en œuvre en 2016.

Les travaux de desserte du village d'entreprises en cours de commercialisation par la SOGIMA ont été terminés en Novembre 2015.

L'activité sur les années suivantes.

La SOLEAM envisage de signer un compromis de vente pour la cession d'un terrain de 5000m² à ERDF qui souhaite y implanter un poste de distribution d'énergie dans les années à venir lié au développement des quartiers Nord et à l'extension de l'opération d'Euroméditerranée.

Les études préalables à la démolition de la halle aux cochons puis les travaux correspondant seront menés courant 2016.

Les travaux de voiries et réseaux divers se poursuivront jusqu'en fin 2017 afin d'achever la réalisation des voiries de la ZAC et permettre son ouverture sur le quartier.

L'aménageur fera des propositions d'aménagements provisoires à réaliser sur le terrain réservé pour un parking silo et sur une parcelle non encore commercialisée de 2000m² avenue Journet, une provision pour travaux de 200 000 Euros étant inscrite au bilan.

Le CRAC au 31 décembre 2015

Les dépenses :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses qui s'élèvent à 998 156 Euros TTC, en baisse par rapport au prévisionnel (- 725 750), se répartissent ainsi :

941 674 Euros TTC pour des études, des travaux de démolitions et de voirie. Ce montant est inférieur au montant prévisionnel (- 767 419) en raison principalement du différé de paiement en début 2016 des travaux terminés fin 2015 et de travaux (démolition, réfection mur de soutènement, voiries) reportés en 2016,

56 403 Euros TTC pour les dépenses annexes en augmentation (+41 590) ; cet écart tient compte de l'augmentation de la TVA résiduelle (+117 558), d'une diminution de la rémunération sur dépenses (-39 303 suivant la diminution des travaux) et sur recettes (-8 855 suivant la diminution des cessions), et d'une diminution des charges de gestion (-27 810),

79 Euros TTC de frais financiers court terme en augmentation (+79).

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2015, les dépenses réalisées qui s'élèvent à 6 113 933 Euros TTC soit 67% du montant total des dépenses prévisionnelles se répartissent ainsi :

2 239 229 Euros TTC pour le foncier soit 100% du budget total de ce poste,

2 854 344 Euros TTC pour les travaux soit 52% du budget total de ce poste,

1 008 963 Euros TTC pour les dépenses annexes soit 76% du budget total de ce poste,

Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2016

11 397 Euros TTC pour les frais financiers soit 41 % du budget total de ce poste .

Au terme de la concession, les dépenses qui s'élèvent à 9 117 722 Euros TTC sont en augmentation de 135 454 Euros (+ 1,5%) par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2014 et se répartissent ainsi :

2 239 230 Euros TTC pour le budget foncier qui est inchangé, l'ensemble des opérations d'acquisitions étant terminées,

5 499 449 Euros TTC pour le budget études et travaux qui présente une augmentation de 101 772 Euros (+1,9%) par rapport au prévisionnel, suivant l'ajustement des études et des travaux restant à mener,

1 379 044 Euros TTC pour les frais annexes et financiers, en augmentation de 33 682Euros (+2,5%) par rapport au prévisionnel, en raison principalement de la TVA résiduelle en hausse et des rémunérations qui suivent l'évolution des dépenses et recettes.

La part de chacun des budgets ci-dessus représente respectivement 24,6%, 60,3%,15,1% du prix de revient total de l'opération et reste constante par rapport au dernier bilan approuvé.

Les recettes :

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues (hors participation du concédant) d'un montant de 21 352 Euros TTC qui sont en diminution (-120 071) par rapport au prévisionnel comprennent :

-des cessions pour un montant 9 820 Euros TTC en diminution (-131 131) par rapport au prévisionnel, en raison d'un décalage sur 2016 du paiement des ventes effectuées fin 2015.

-des produits de gestion et financiers pour 11 532 Euros TTC en augmentation (+11 060) en lien avec la mise à disposition des terrains de la ZAC pour un tournage de film et avec la trésorerie positive de l'opération.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2015, les recettes hors la participation de la Ville s'élèvent à 4 011 673 Euros TTC qui se répartissent ainsi :

- 3 927 977 Euros TTC pour les cessions, soit un taux d'avancement des cessions de 67%,

- 2 697 Euros TTC de produit de gestion locative, soit 100% du poste,

- 80 999 Euros TTC de produits financiers, soit 99% du poste.

Au terme de la concession les recettes globales de l'opération hors la participation d'équilibre qui s'élèvent à 5 971 510 Euros TTC sont en hausse de 135 763 Euros et se répartissent de la manière suivante :

- 5 886 967 Euros TTC de cessions soit 98,6% des recettes globales, en augmentation de 124 007 Euros TTC par rapport au précédent CRAC en lien avec le calcul de la TVA et l'actualisation de la charge foncière,

- 2 697 Euros TTC de produits de gestion locative soit 0,07% des recettes globales, en augmentation par rapport au précédent CRAC en lien avec un tournage de Film dans la ZAC.

- 81 846 Euros de produits financiers soit 2% des recettes globales, en augmentation de 9 956 Euros TTC par rapport au précédent CRAC en lien avec le niveau de trésorerie de l'opération.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2016

La participation du concédant :

Elle s'élève à 3 146 211 Euros dont 2 209 829 Euros d'apport foncier (inchangé par rapport au CRAC précédent) et 936 382 Euros en numéraire diminué de 312 Euros par rapport au CRAC précédent (ajustement du différentiel entre dépenses et recettes).

Le foncier a été en totalité apporté par la Ville entre 2007 et 2013 et la participation numéraire a été versée en totalité par la Ville en qualité d'autorité concédante de l'opération d'aménagement jusqu'au 31/12/2015.

En conséquence la Métropole n'a pas de participation à verser à l'opération.

L'avance et la trésorerie :

L'avance d'un montant de 170 000 Euros qui avait été consentie par la Ville en 2003, a été remboursée en 2013.

Le solde cumulé de la trésorerie de cette opération s'élève au 31 décembre 2015 à 699 776 Euros.

L'avenant 19 à la convention de concession.

Le présent avenant soumis à notre approbation acte la diminution de la participation du concédant à l'opération de 312 Euros.

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

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence, saisi par courrier du Président du Conseil de la Métropole ;

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant

- Que l'opération d'aménagement concédée à la SOLEAM est transférée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à compter du 1er janvier 2016 ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Saint Louis arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2015 (annexe 1).

Article 2 :

Est approuvée la participation du concédant à l'équilibre du bilan d'un montant prévisionnel de 3 146 211 Euros dont 2 209 829 Euros par apport foncier gratuit réalisé par la Ville et 936 382 Euros en numéraire versé par la Ville avant le 31/12/2015.

Article 3:

Est approuvé l'avenant 19 à la convention d'aménagement de Saint LouisT1600902CO (ex n°98/055) portant sur la réduction de la participation du concédant à l'opération (annexe 2).

Article 4

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer l'avenant et tous les documents concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2016

SOLEAM

* *
*

METROPOLE

ZAC DE SAINT-LOUIS

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2016

ZAC DE SAINT LOUIS

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une fusion absorption aboutie le 28 Novembre 2013.
Concédant	METROPOLE
Durée initiale :	8 ans à compter du 03/02/1998
Durée prolongée :	Echéance 03/02/2018
Mode de rémunération	5% sur les dépenses HT 7% sur les recettes HT 0.5% de demi-somme des dépenses et des recettes pour la rémunération de liquidation

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	14 hectares
Vocation :	Activités et logements (40 % du site destiné à l'École de la 2ème chance)

Programme des équipements publics : Equipements secondaires (réseaux, aménagement des voiries)

Programme global de construction : 40 000 m^2 SDP

Maîtrise foncière :	Foncier propriété de la ville de Marseille
Création de la ZAC :	Délibération n° 97/391/EUGE du 30/06/1997
Réalisation de la ZAC :	Délibération n° 99/0298/EUGE du 26/04/1999
Intégration dans le PLU :	Délibération AEC 0001 – 377/13/CC du 28/06/2013
Convention n°98/055 :	approuvée par délibération n°97/935/EUGE du 19/12/1997 et notifiée le 03/02/1998
Avenant n°1 :	délibération n°99/0871/EUGE du 04/10/1999 (actualisation des données programmatiques et financières de la ZAC en liaison avec le dossier de réalisation ; nouveau mode de rémunération de l'aménageur)
Avenant n°2 :	délibération n°02/0342/TUGE du 11/03/2002 (harmonisation des stipulations du Traité et du Cahier des Charges de Concession, participation de la Ville à l'équilibre du bilan)
Avenant n°3 :	délibération n°03/072/TUGE du 10/02/2003 (évolution participation de la Ville à l'équilibre du bilan)

Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2016

Avenant n°4 :	délibération n°03/1048/TUGE du 15/12/2003 (versement d'une avance)
Avenant n°5 :	délibération n° 04/1026/TUGE du 15/11/2004 (évolution participation de la Ville à l'équilibre du bilan)
Avenant n°6 :	délibération n°05/0713/TUGE du 18/07/2005 (modification de l'échéancier de versement de la participation Ville à l'équilibre du bilan)
Avenant n°7 :	délibération n°05/1069/TUGE du 14/11/2005 (prorogation de la concession jusqu'au 03/02/2011)
Avenant n°8 :	délibération n°06/0845/TUGE du 17/07/2006 (évolution participation de la Ville à l'équilibre du bilan)
Avenant n°9 :	délibération n°07/0863/TUGE du 01/10/2007 (évolution participation de la Ville à l'équilibre du bilan)
Avenant n°10 :	délibération n°08/1241/DEVD du 15/12/2008 (modification de l'échéancier de versement de la participation Ville à l'équilibre du bilan et modalités de rémunération de l'aménageur)
Avenant n°11 :	délibération n°09/1090/DEVD du 16/11/2009 (prorogation de la concession jusqu'au 03/02/2015)
Avenant n°12 :	délibération n°10/0976/DEVD du 25/10/2010 (modification du montant et l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération)
Avenant n°13 :	délibération n°11/0863/DEVD du 17/10/2011 (modification l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération)
Avenant n°14 :	délibération 12/0545/DEVD du 25 Juin 2012 (modification du montant et de l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération)
Avenant n°15 :	Notifié le 14/03/14 et constatant le transfert à SOLEAM du contrat de concession d'aménagement de la ZAC St. Louis
Avenant n°16 :	délibération 14/0581/UAGP du 10 octobre 2014 (modification de l'article 2 du cahier des charges de concession, prolongation de la durée de concession, modification de l'échéancier de versement de la participation de la ville au coût de l'opération et réduction de la participation de la ville sous forme d'apport en nature)
Avenant n°17 :	délibération 15/0476/UAGP du 29/06/2015 (prorogation de la concession d'aménagement d'une année)
Avenant 18	Délibération n°15/1210/UAGP du 16/12/2015 substituant la Métropole d'Aix Marseille à la Ville de Marseille en qualité de Concédante
Dernier CRAC approuvé :	CRAC au 31/12/14 par délibération du Conseil Municipal. Délibération n°15/0476/UAGP du 29 juin 2015

Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2016

Budget d'origine :	5,33 Millions € TTC
Budget à ce jour :	9,11 Millions € TTC
Participation d'origine :	1,8 Millions € TTC
Participation à ce jour :	3,14 Millions € TTC

Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2016

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL

La ZAC Saint Louis a été initiée en 1996. Les grands principes d'aménagement sont définis dans le dossier de réalisation de la ZAC à savoir:

- Construire l'Ecole de la deuxième Chance sur la partie sud du site (environ 4 ha), y compris des équipements sportifs et annexes.
- Développer au Nord des implantations d'activité, complémentaires au tissu économique de ce secteur.
- Créer des logements qui participent à la revitalisation du site et favorise sa perméabilité.
- Ouvrir ce territoire à la population des quartiers environnants, en le réintégrant dans le tissu urbain et en améliorant les conditions d'accessibilité viaire et piétonne du site.
- Préserver les possibilités de création de transports publics, y compris en site propre, ainsi que la création d'un parking public.

Ainsi, après prés de vingt ans d'activité, l'opération présente des résultats marquants :

- Implantation de l'école de la deuxième chance qui a pour objectif « d'assurer, par l'éducation et la formation, l'insertion professionnelle et sociale de jeunes de 18 à 25 ans, sortis du système scolaire depuis au moins un an, sans diplôme ni qualification ». Au total, plus de 2 500 jeunes adultes ont été stagiaires de l'Ecole de la Deuxième Chance depuis sa création.
- Implantation du CNAM (Conservatoire national des arts et métiers). Cet établissement d'enseignement supérieur s'inscrit dans une dynamique de « formation tout au long de la vie » et propose 6 filières de formation, de niveau bac à bac+5.
- Implantation de l'école privée Catholique (école maternelle et élémentaire).
- Implantation d'un programme de 148 logements sociaux et 19 logements en accession

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 Saint Louis.

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

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la

Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2016

concession d'aménagement de Saint Louis relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille au 1er janvier 2016, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

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 de la Capelette) et de La Ciotat.

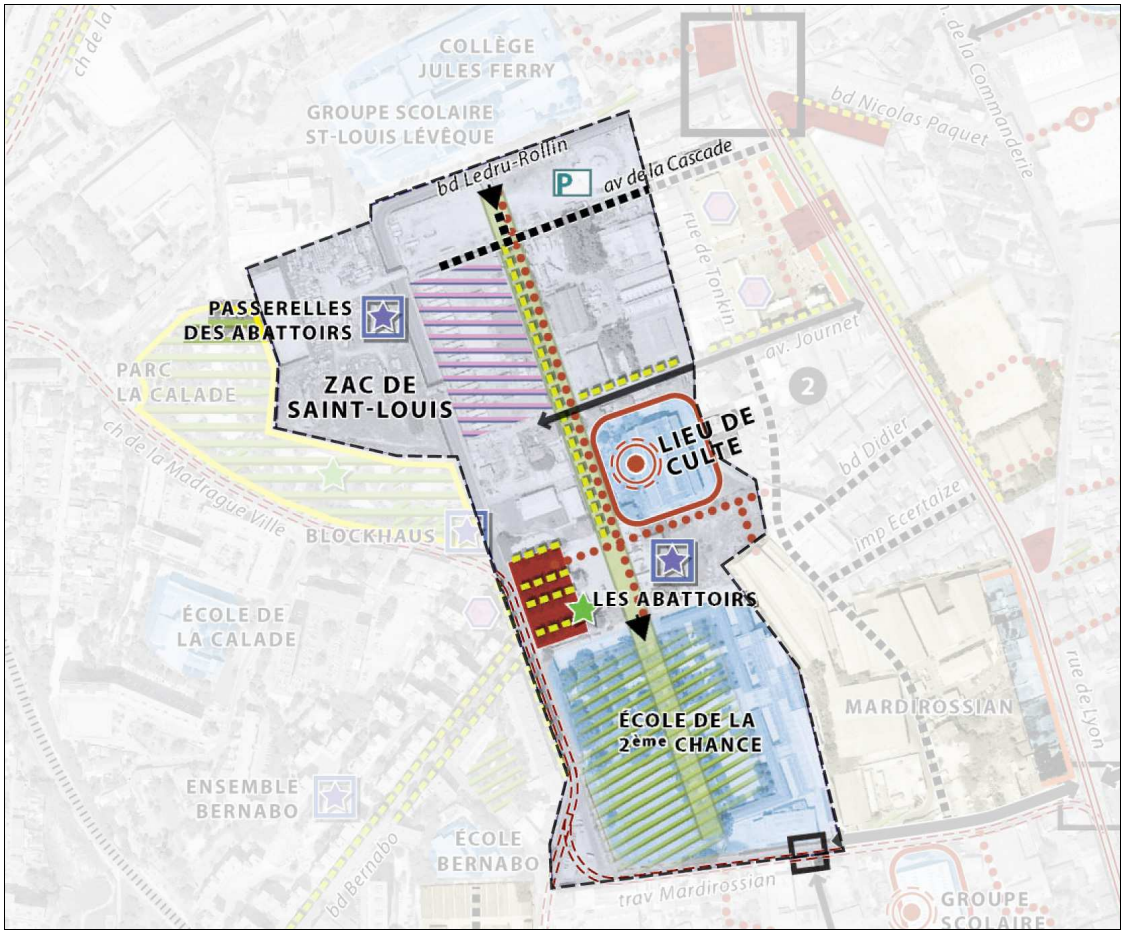
En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de Saint Louis est intervenu au 01/01/2016.

Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2016

Annexe 1 - Plan de localisation

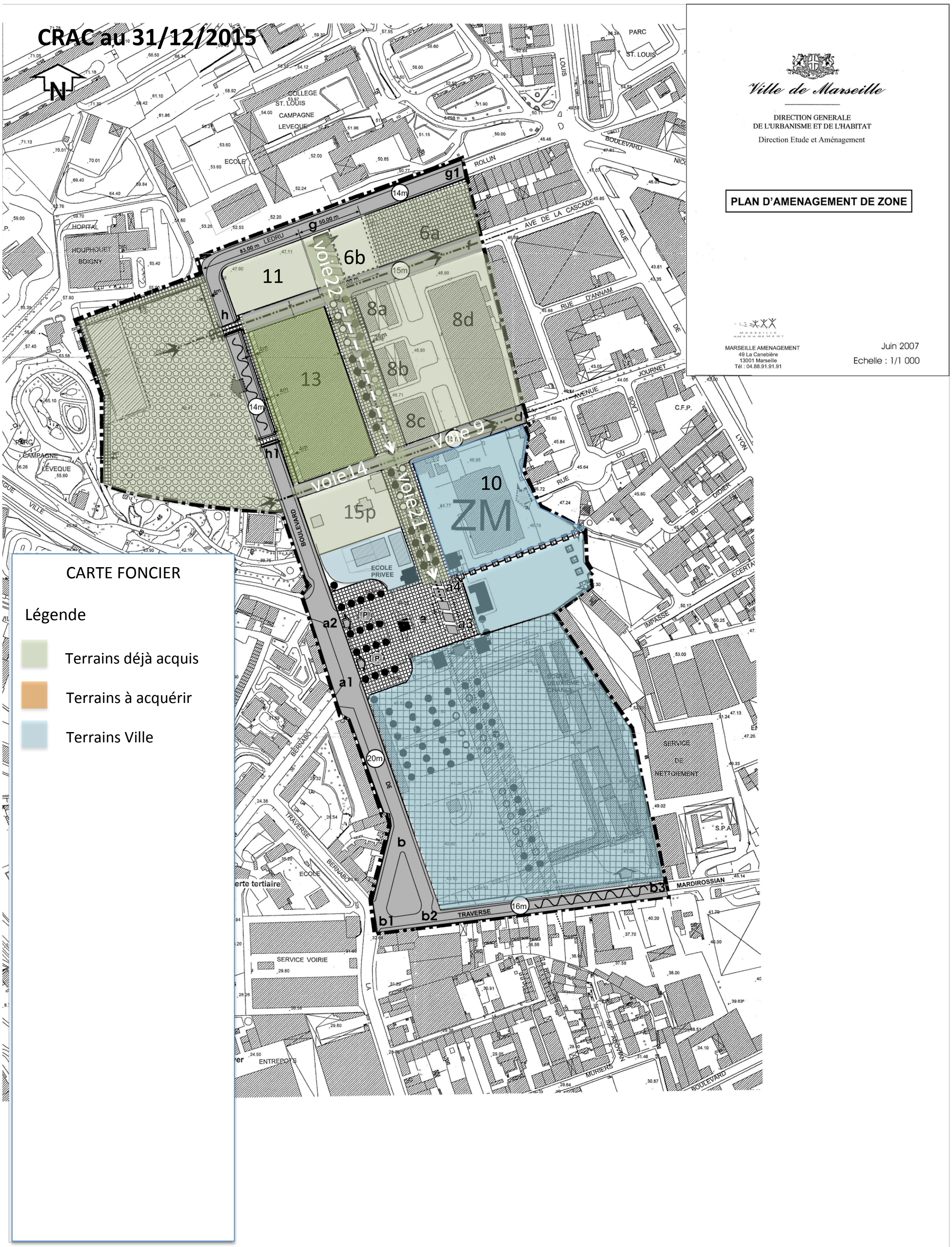
Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2016

Annexe 2- Périmètre de la ZAC et Plan d'orientation du PLU



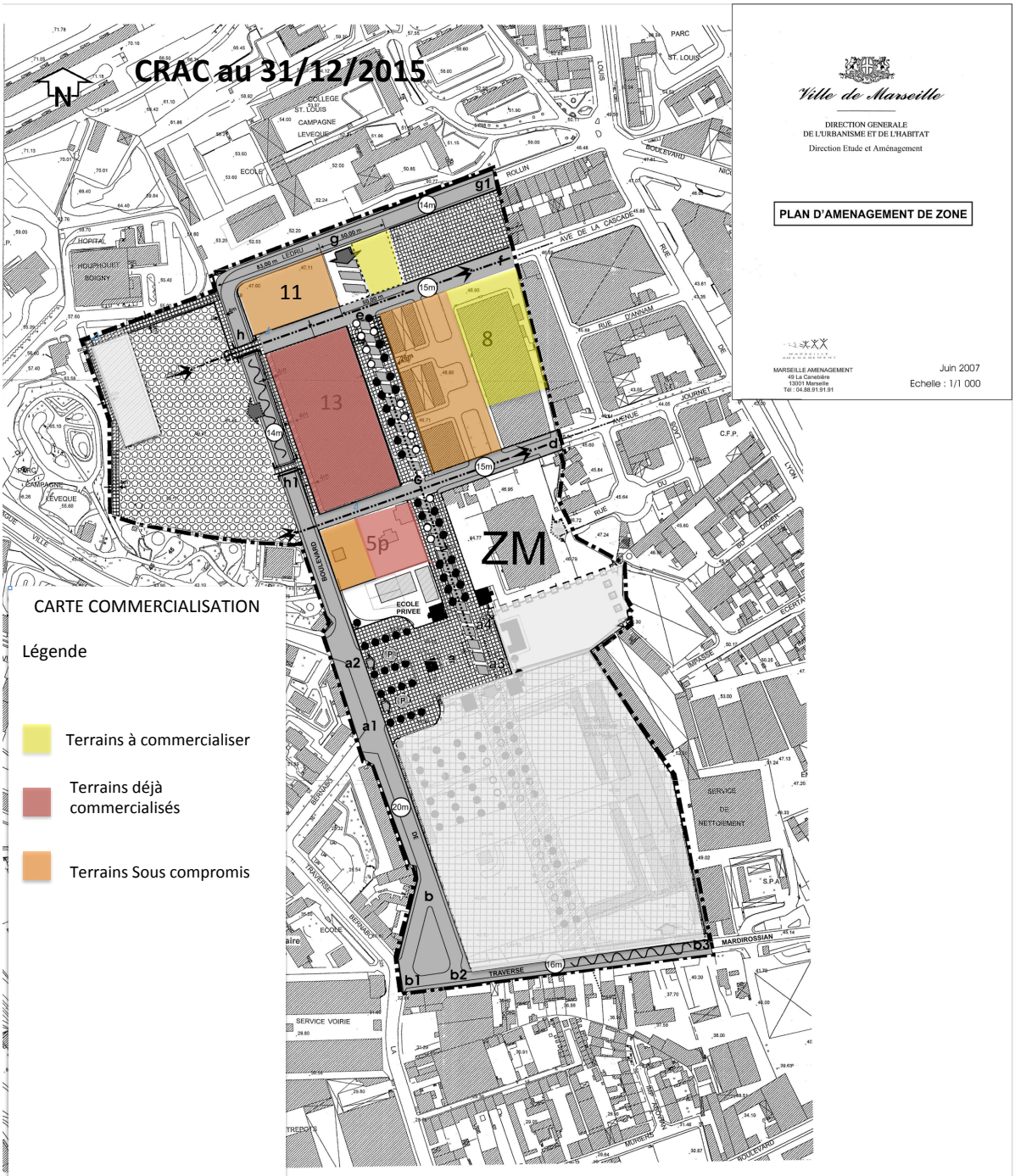
Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2016

Annexe 3

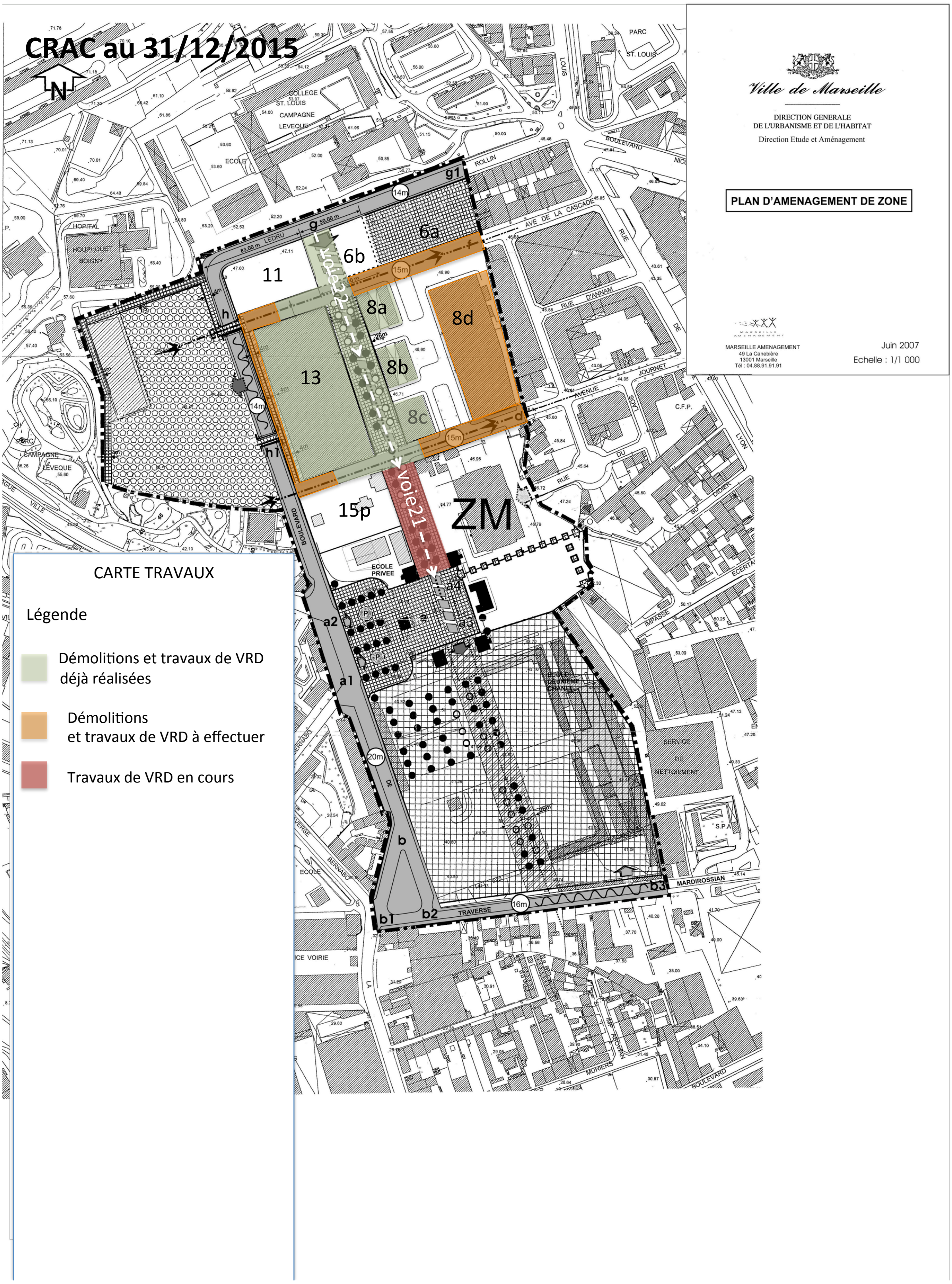


CRAC au 31/12/2015
N
Ville de Marseille
DIRECTION GENERALE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT
Direction Etude et Aménagement
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
MARSEILLE AMENAGEMENT
49 La Canebière
13001 Marseille
Tél : 04.88.91.91.91
Juin 2007
Echelle : 1/1 000
CARTE FONCIER
Légende
Terrains déjà acquis
Terrains à acquérir
Terrains Ville
11
6a
6b
8a
8b
8c
8d
13
10
ZM
15p
Voie 22
voie14
Voie 21
Voie 9
ECOLE PRIVEE
SERVICE VOIRIE

Annexe 4


CRAC au 31/12/2015
N
Ville de Marseille
DIRECTION GENERALE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT
Direction Etude et Aménagement
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
MARSEILLE AMENAGEMENT
49 La Canebière
13001 Marseille
Tél : 04.88.91.91.91
Juin 2007
Echelle : 1/1 000
11
8
13
5p
ZM
CARTE COMMERCIALISATION
Légende
Terrains à commercialiser
Terrains déjà commercialisés
Terrains Sous compromis

Annexe 5


CRAC au 31/12/2015
N
CARTE TRAVAUX
Légende
Démolitions et travaux de VRD déjà réalisées
Démolitions et travaux de VRD à effectuer
Travaux de VRD en cours
6a
6b
11
8a
8d
8b
13
8c
15p
voie21
ZM
Ville de Marseille
DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT
Direction Etude et Aménagement
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
MARSEILLE AMENAGEMENT
49 La Canebière
13001 Marseille
Tél : 04.88.91.91.91
Juin 2007
Echelle : 1/1 000

NOTE DE CONJONCTURE ET RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE

I. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET AVANCEMENT ACTUEL DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

1. Avancement des acquisitions foncières sur l'année 2015

Aucune acquisition en 2015

2. Les principaux compromis et/ou actes signés sur l'année 2015

Compromis de vente

- COMITE CATHOLIQUE DES ECOLES DU DIOCESE DE MARSEILLE (Lot E2)
  Signature le 19/11/2015 d'un compromis de vente portant sur un programme de cuisine centrale d'une surface de 869m2 SDP – Réitération prévue pour fin 2016

- FORMATION et METIERS (Lot G2)
  Signature le 16/12/2015 d'un compromis de vente portant sur un programme de Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5800m2 SDP – Réitération prévue pour fin 2017

- SOGIMA (Lot H)
  Signature le 18/12/2015 d'un compromis de vente portant sur un programme de locaux d'activité de 1500m2SDP – Réitération prévue pour début 2017

3. Les dossiers en phase « étude » sur 2015

La SOLEAM a missionné le bureau d'étude SDP conseils en février 2014 pour réaliser une étude règlementaire et urbaine devant définir quelles sont les modifications à apporter aux documents d'urbanisme (PLU et Dossier de réalisation) afin de permettre la commercialisation des terrains restants. Cette étude, rendue début 2015, conclue que la modification du programme global des constructions n'est pas nécessaire.

Des pierres provenant du mur de soutènement de la ZAC (en limite du boulevard LEDRU ROLLIN) se sont descellées et ont chuté sur la voie publique.

Afin de diagnostiquer des éventuels désordres structurels, et de définir le confortement à mettre en œuvre pour accueillir une voie ouverte à la circulation, la SOLEAM a missionné le bureau d'étude FONDASOL. Sur la base des premiers diagnostics et conclusions remis par ce bureau d'études, la SOLEAM a lancé une consultation avec dialogue compétitif ayant pour objet la finalisation et la réalisation d'un système de confortement du mur de soutènement en fonction des conclusions des études géotechniques et du programme d'aménagement.
Au vu du coût estimé des travaux de confortement nécessaires pour la réalisation du programme de voirie projeté le long du mur, il a été décidé de ne pas réaliser cette voirie pour y créer un espace public réservé à des déplacements en mode doux.
La SOLEAM a missionné le bureau d'études Ville et Paysages afin de faire des propositions d'aménagement sur cet espace et réaliser un dossier de modification du programme des équipements publics.

Une nouvelle étude géotechnique (G5) a été réalisée afin de définir quels sont les travaux de confortement nécessaires sur le mur de soutènement afin de permettre :

- La réalisation d'une cuisine centrale sur la parcelle K 79 ;
- Un aménagement pour mode de déplacement doux entre le projet de la SOGIMA et le mur de soutènement ;
- Des constructions sur le lot commercialisable au nord/ouest du site.

Cette étude a conclu que les travaux suivants étaient nécessaires :

- Dévégétalisation et retraits des végétaux ;
- Régénération des maçonneries et du mortier par injections et reprise du jointement en façade ;
- Reprise de la zone en arrondie (colmatage de la fissure) et mise sous surveillance (témoin en plâtre ou jauge). (pour Fondasol, une reprise confortative lourde ne paraît pas utile en l'absence d'aménagements à l'amont de ce mur).
- Rejointement complet de la zone Nord sur toute l'épaisseur du mur
- Débouchage des barbacanes existantes ;
- Création de barbacanes supplémentaires dans certains endroits présentant des traces d'humidité ;

3. Les dossiers en phase « travaux » sur 2015

Travaux de VRD

- Les travaux de viabilisation de l'îlot 13 ont démarré le 14 avril 2014. Les travaux ont été suspendus à compter du 7 juillet 2014 afin de permettre l'occupation du site par la SOGIMA pour son programme de construction. Les travaux ont redémarré le 18/05/2015 et ont été réceptionnés le 23/11/2015. (montant global des travaux : 1 348 795 €TTC)
- Les travaux de réseaux de la voie 21 ont démarré le 24/06/2015 et ont été réceptionnés le 23/11/2015 (montant global des travaux : 186 716 €TTC)

Travaux de construction

- L'association OGEC a livré les travaux d'extension de l'école privée (397m2 SDP) – PC n°12N1103 – la réhabilitation du bâtiment à l'angle de la parcelle reste à réaliser
- La Sogima a livré les travaux de réalisation d'un village d'entreprises (1345m2 de bureaux et 5054m2 pour de l'artisanat) – PC n°11N1451

II. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR L'ANNÉE 2016

Les orientations d'aménagement pour les prochains mois sont les suivantes :

1. En ce qui concerne les acquisitions foncières :

Aucune acquisition n'est prévue en 2016.

2. En ce qui concerne les commercialisations

Il est prévu de signer en 2016 un compromis de vente avec ERDF qui envisage de construire un poste source (4500 m2SDP) sur un terrain d'environ 5000m2 - Réitération prévue pour 2017

Il est prévu de signer en 2016 un acte authentique avec le « comité catholique des écoles du diocèse de Marseille » qui construira une cuisine centrale d'une surface de 869m2 SDP

3. En ce qui concerne les études :

Etudes préalables au désamiantage et à la démolition de la halle aux cochons :
- Géodétection des canalisations amiantées prévue pour le premier trimestre 2016
- Etudes de maîtrise d'œuvre prévue pour le deuxième trimestre 2016

Les études de maîtrise d'œuvre pour les travaux de confortement du mur de soutènement (en limite du boulevard Ledru Rollin) démarreront au 2ème trimestre 2016.

La SOLEAM a missionné EODD pour une mission d'AMO portant sur le tri et l'évacuation des déchets sur le site des anciens abattoirs. La caractérisation des déchets et le DCE doivent être produits au cours du premier trimestre 2016.

Les études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de travaux de VRD restant à réaliser (prolongement de l'avenue de la Cascade et de l'avenue Journet, aménagement de l'espace à l'arrière du Urban Park) doivent démarrer au cours du dernier trimestre 2016. Les travaux sont programmés pour 2017.

La SOLEAM va conduire une étude de faisabilité et missionner un maître d'œuvre en vue de la réalisation de travaux d'aménagements provisoires sur le site du futur parking silo et sur un terrain de 2000m2 au nord l'avenue Journet.

4. En ce qui concerne les travaux :

Sont programmés sur 2016 :

Travaux de VRD

- Travaux de viabilisation de l'îlot 13 (voie 22): réserves à lever début 2016 (montant global des travaux : 1 348 795 €TTC).
- Réalisation des travaux d'aménagement de surface de la voie 21 (montant travaux : 327 180€ TTC) ;

Travaux de démolition

- Démarrage au cours du 2ème semestre 2016 des travaux de démolition et de désamiantage de la Halle aux cochons (bâtiment 8d).

Aménagements provisoires

- Réalisation de travaux d'aménagement provisoire sur le site du futur parking silo et sur un terrain de 2000m2 au nord de l'avenue Journet.

Travaux de mise en sécurité

- Les travaux de mise en sécurité et de maçonnerie du mur de soutènement démarreront au cours du 3ème trimestre 2016

Evacuation des déchets

- Les travaux d'évacuation et de tri des déchets déposés sur le site démarreront au cours du 3ème trimestre 2016

Travaux de constructions

- Démarrage en fin d'année 2016 des travaux de construction d'une cuisine centrale par le COMITE CATHOLIQUE DES ECOLES DU DIOCESE DE MARSEILLE
- La SOGIMA démarrera les travaux de construction de locaux d'activité (Lot H) au cours du premier semestre 2017

ANALYSE DES VARIATIONS BUDGÉTAIRES CONSTATÉES DANS LE CRAC AU 31/12/2015

1- LES DEPENSES

- *Acquisitions foncières & frais annexes :*

	BUDGET PRÉV. AU 31/12/14	BUDGET PRÉV. AU 31/12/15	ÉCARTS en € TTC
Acquisitions foncières	2 209 829	2 209 829	0
Frais Annexe	29 400	29 400	0
TOTAL	2 239 229	2 239 229	0

Poste inchangé

- *Études diverses*

	BUDGET PRÉV. AU 31/12/14	BUDGET PRÉV. AU 31/12/15	ÉCARTS en € TTC
Etudes diverses	330 468	383 815	53 348
TOTAL	**330 468**	**383 815**	**53 348**

L'augmentation du poste « Etudes diverses » est justifiée par :
- L'attribution d'un marché d'architecte conseil au bureau d'études Soville
- L'ajustement des prévisions de dépenses en « autres études » sur la base des dépenses engagées

En revanche la tranche conditionnelle du marché d'étude géotechnique passé avec Fondasol en 2012 ne sera pas réalisée (mission G4 – mur de soutènement)

- *Travaux et honoraires techniques*

	BUDGET PRÉV. AU 31/12/14	BUDGET PRÉV. AU 31/12/15	ÉCARTS en € TTC
Démolition	918 641	798 408	-120 233
VRD secondaires, de concession	3 445 159	3 709 837	264 679
Honoraires techniques	407 670	382 950	-24 721
Imprévus	295 739	224 438	-71 301
TOTAL	**5 067 209**	**5 115 633**	**48 424**

BUDGET PRÉV.
BUDGET PRÉV.
ÉCARTS
AU 31/12/14
AU 31/12/15
en € TTC

Démolition

918 641
798 408
-120 233

VRD secondaires, de concession

3 445 159

Le poste démolition a été revu à la baisse en raison d'un coût de l'évacuation des déchets dans le bâtiment 8D qui est moins important que prévu.

L'augmentation du poste « VRD secondaires de concession » est justifiée par :
- la réalisation d'aménagements provisoires non prévus au précédent CRAC
- Une estimation, réalisée par un géotechnicien, des travaux de réfection du mur de soutènement qui est nettement supérieure aux prévisions du précédent CRAC

Cette augmentation du poste « VRD secondaires de concession » est en partie compensée par :
- la suppression du budget prévu pour la réalisation d'un parking public (voie 21),
- une diminution des aléas
- une diminution du montant des travaux d'aménagement de la voie 21 afin de correspondre au montant du marché notifié
- une diminution du montant des travaux de mise en sécurité (en fonction des dépenses réalisées les années précédentes)
- une diminution du montant des travaux de dépollution qui était surestimé

Le poste Honoraires techniques évolue en fonction du montant des travaux.

Le poste imprévus a été revu à la baisse en se basant sur les dépenses réalisées les années précédentes

- *Charges de gestion*

	BUDGET PRÉV. AU 31/12/14	BUDGET PRÉV. AU 31/12/15	ÉCARTS en € TTC
Charges de gestion	562 467	535 541	-26 926
TOTAL	**562 467**	**535 541**	**-26 926**

Le prévisionnel des dépenses a été ajusté sur la base des dépenses réalisées en 2015

- *Rémunérations*

	BUDGET PRÉV. AU 31/12/14	BUDGET PRÉV. AU 31/12/15	ÉCARTS en € TTC
Rémunération forfaitaire	50 490	50 490	0
Rémunérations sur recettes	340 203	345 106	4 903
Rémunération sur recettes abandonnées	8 138	8 138	0
Rémunérations sur dépenses	360 371	363 234	2 863
Rémunération de proximité et gestion	0	0	0
Rémunérations de liquidation	30 225	30 558	333
TOTAL	**789 426**	**797 525**	**8 099**

La rémunération sur recettes abandonnées correspond à la rémunération touchée par la SOLEAM suite à la signature d'un compromis de vente avec LOGIMED. Cette vente a, par la suite, été abandonnée.

La rémunération sur recettes est calculée par application d'un taux de 7 % sur la totalité des recettes HT des produits financiers.

La rémunération sur dépenses est calculée par application d'un taux de 5 % sur la totalité des dépenses HT à l'exclusion des rémunérations de La SOLEAM et des frais financiers.

La rémunération de liquidation est égale à 0,5 % de la demi-somme de l'ensemble des recettes et des dépenses HT à l'exclusion de la rémunération de LA SOLEAM et des frais financiers.

- *TVA résiduelle*

	BUDGET PRÉV. AU 31/12/14	BUDGET PRÉV. AU 31/12/15	ÉCARTS en € TTC
TVA résiduelle	-21 628	18 689	40 317
TOTAL	**-21 628**	**18 689**	**40 317**

La TVA résiduelle correspond à la différence entre la TVA perçue sur recettes et la TVA réglée sur dépenses.

- *Frais financiers*

	BUDGET PRÉV. AU 31/12/14	BUDGET PRÉV. AU 31/12/15	ÉCARTS en € TTC
Frais financiers Court terme	15 097	27 289	12 192
Frais financiers Long terme	0	0	0
TOTAL	**15 097**	**27 289**	**12 192**

Poste lié à l'état de la trésorerie.

2 - LES RECETTES

- *Cessions*

	BUDGET PRÉV. AU 31/12/14	BUDGET PRÉV. AU 31/12/15	ÉCARTS en € TTC
Cessions	5 762 960	5 886 967	124 007
TOTAL	**5 762 960**	**5 886 967**	**124 007**

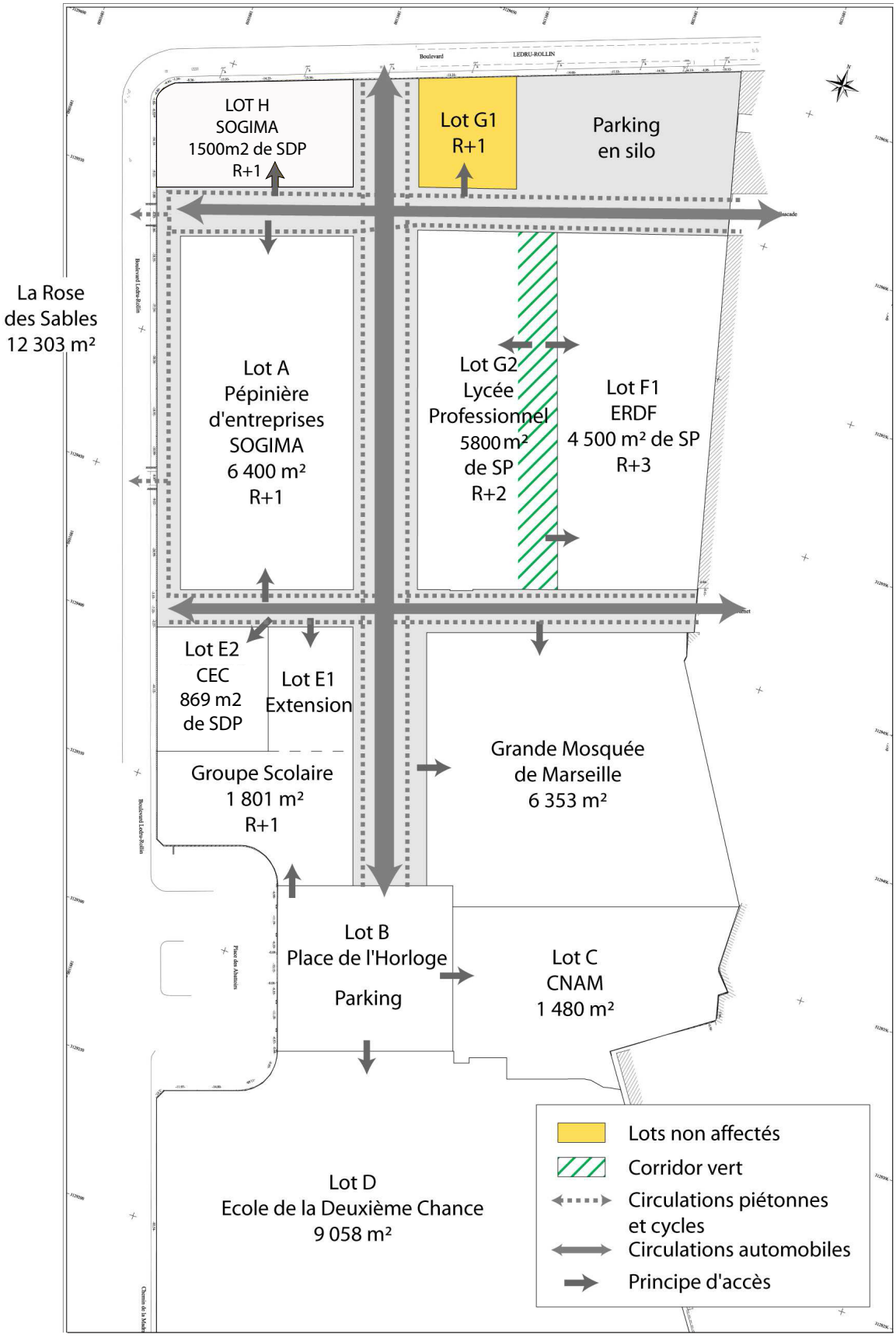
L'augmentation du poste « Cessions » est due au fait que la TVA sur les nouvelles recettes s'applique sur le prix total des terrains au lieu de la marge dans les cessions précédentes.

La charge foncière des terrains à commercialiser est réévaluée à 141 €/m2 HT

Détail de la consommation de la SDP dans la ZAC de St louis

Lot	Occupation / Projet	Propriétaire	Superficie du lot (m²)	SHON préexistante (m²)	SHON/SP finale (m²)	SHON/SP consommée (m²)
A	Pépinière d'entreprise	SOGIMA	7 759	-	6 400	6 400
B	Parking de l'Horloge	Ville	3 703	-	-	-
C	CNAM	CNAM	5 170	763	1 480	717
D	Ecole 2ème chance	Ecole 2ème chance	37 312	5 809	9 058	3 249
E1	Extension	Groupe scolaire St-Louis	1 303			
-	Locaux existants	Groupe scolaire St-Louis	~ 2 800	229	1 801	1 572
E2	OGEC (1)	SOLEAM	1 794	-	869	869
F	ERDF	SOLEAM	5000	-	(2)	-
G1	Sans affectation	SOLEAM	1 426	-	-	-
G2	Lycée professionnel	SOLEAM	4 586	-	5 800	5 800
	Rue intérieure	SOLEAM	1 750	-	-	-
H	SOGIMA	SOLEAM	2 655	-	1500	1500
-	Parking	SOLEAM	~ 3 277	-	-	-
-	Mosquée	Ville	8 700	446	6 353	5 907
-	Habitat	La Rose des Sables	15 970	-	12 303	12 303
Mail	Voie et équipement public (hors parking et rue intérieure)	SOLEAM	12 621	-	-	-
		Total	**117 822**	**7 247**	**45564**	**38317**
					Solde	**1683**

Plan de commercialisation de la ZAC de St Louis



- *Participations constructeurs*

	BUDGET PRÉV. AU 31/12/14	BUDGET PRÉV. AU 31/12/15	ÉCARTS en € TTC
Participations constructeurs	0	0	0
TOTAL	**0**	**0**	**0**

Conformément au dossier de création approuvé par délibération du Conseil Municipal n°97/391/EUGE du 30/06/1997, la ZAC de Saint-Louis a été exclue du champ d'application de la TLE.
En conséquence, elle est soumise au régime fiscal des participations constructeurs, dont le montant, calculé sur la base des investissements réalisés dans le cadre de l'opération, est fixé à **140 € / m² SDP**.

- *Participation Ville sous forme d'apport foncier*

	BUDGET PRÉV. AU 31/12/14	BUDGET PRÉV. AU 31/12/15	ÉCARTS en € TTC
Participation apport foncier VILLE DE MARSEILLE	2 209 829	2 209 829	0
TOTAL	**2 209 829**	**2 209 829**	**0**

Poste inchangé

- *Participation concédant à l'équilibre du bilan*

	BUDGET PRÉV. AU 31/12/14	BUDGET PRÉV. AU 31/12/15	ÉCARTS en € TTC
Participation à l'équilibre du bilan VILLE DE MARSEILLE	936 694	936 382	-312
Participation à l'équilibre du bilan METROPOLE	0	0	0
TOTAL	**936 694**	**936 382**	**-312**

Poste ajusté au réalisé

- *Produits financiers*

	BUDGET PRÉV. AU 31/12/14	BUDGET PRÉV. AU 31/12/15	ÉCARTS en € TTC
Produits financiers	71 890	81 846	9 956
TOTAL	**71 890**	**81 846**	**9 956**

BUDGET PRÉV.
BUDGET PRÉV.
ÉCARTS
AU 31/12/14
AU 31/12/15
en € TTC

Produits financiers

71 890
81 846

L'augmentation de ce poste est liée à un solde cumulé de trésorerie plus favorable que prévu dans le précédent bilan.

- *Produits de gestion locative*

	BUDGET PRÉV. AU 31/12/14	BUDGET PRÉV. AU 31/12/15	ÉCARTS en € TTC
Produits de gestion locative	897	2 697	1 800
TOTAL	**897**	**2 697**	**1 800**

L'écart de recette est dû au versement d'un loyer par la société TESSALIT PRODUCTIONS pour le tournage du film « Chouf » sur le site des anciens abattoirs

BUDGET PRÉV. AU 31/12/14
BUDGET PRÉV. AU 31/12/15
ÉCARTS en € TTC
Produits de gestion locative
897
2 697
1 800
TOTAL
897
2 697
1 800

* * *

BILAN PREVISIONNEL
ZAC SAINT LOUIS

DATE : 31/12/15

BUDGET PREVISIONNEL Opération : CONCESSION D'AMENAGEMENT ZAC SAINT LOUIS	HT	TVA	TTC
Budget Foncier			
Acquisitions foncières	2 209 829	0	2 209 829
Frais annexes	27 671	1 729	29 400
TOTAL	2 237 500	1 729	2 239 230
Budget travaux			
Etudes diverses	320 324	63 492	383 815
Démolition	666 221	132 187	798 408
VRD secondaires, de concession	3 104 013	605 825	3 709 837
Honoraires techniques	319 666	63 283	382 950
Imprévus	187 442	36 996	224 438
TOTAL	4 597 666	901 783	5 499 449
Budget depenses annexes			
Charges de gestion	455 596	79 945	535 541
Rémunération forfaitaire	50 490	0	50 490
Rémunérations sur recettes	345 106	0	345 106
Rémunérations sur recettes abandonnées	8 138	0	8 138
Rémunérations sur dépenses	363 234	0	363 234
Rémunération de proximité et gestion	0	0	0
Rémunérations de liquidation	30 558	0	30 558
TVA résiduelle	0	18 689	18 689
Prorata de TVA	0		0
TOTAL	1 253 121	98 634	1 351 755
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court terme	27 289	0	27 289
Frais financiers Long terme	0	0	0
TOTAL	27 289	0	27 289

Prix de revient total	**8 115 577**	**1 002 144**	**9 117 721**

Chiffres d'affaires			
Cessions	4 930 086	956 881	5 886 967
Produits de gestion locative	2 250	447	2 697
Participations constructeurs	0	0	0
Participation apport foncier VILLE DE MARSEILLE	2 209 829	0	2 209 829
Participation à l'équilibre du bilan VILLE DE MARSEILLE	890 713	45 669	936 382
Participation à l'équilibre du bilan METROPOLE	0	0	0
Produits financiers	81 846	0	81 846
Subvention FNADT	0	0	0
Subvention FEDER	0	0	0
TOTAL	8 114 725	1 002 996	9 117 721

Chiffre d'affaires total	**8 114 725**	**1 002 996**	**9 117 721**

TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC SAINT LOUIS EN EURO

Année	CUMUL au 31/12/14	REALISE 2 015	CUMUL au 31/12/2015	PREVI. 2 016	PREVI. 2 017	PREVI. 3/2/18
DATE : 31/12/15						
DEPENSES						
Budget Foncier **2 239 229**	2 239 229	0	2 239 229	0	0	0
Budget Travaux **5 499 449**	1 912 669	941 674	2 854 344	1 323 089	1 153 697	168 319
Budget Dépenses Annexes **1 333 066**	923 921	85 041	1 008 963	121 251	110 735	92 118
FFI LT de la période **0**	0	0	0	0	0	0
FFI CT de la période **27 289**	11 318	79	11 397	4 376	11 515	0
TOTAL **9 099 033** DECAISSEMENT	**5 087 138**	**1 026 795**	**6 113 933**	**1 448 716**	**1 275 947**	**260 437**
RECETTES						
TOTAL **9 117 722** ENCAISSEMENT	**6 678 824**	**479 060**	7 157 883	**125 360**	**1 047 999**	**786 480**
Solde Intermédiaire de Tréso	**1 591 686**	**-547 735**	**1 043 951**	**-1 323 357**	**-227 948**	**526 043**
Emprûnts encaissés	0	0	0		0	0
Avance	170 000	0	170 000		0	0
Encaissements Temporaires	170 000	0	170 000	0	0	0
TVA résiduelle	372 810	-28 639	344 171	-40 046	-25 183	-260 254
Remboursement Emprûnts	0	0	0		0	0
Remboursement Avance	170 000	0	170 000			
Décaissements Temporaires	542 810	-28 639	514 171	-40 046	-25 183	-260 254
Solde de trésorerie	1 218 876	-519 097	699 779	-1 283 311	-202 765	786 297
Solde cumulé	**1 218 876**		**699 779**	**-583 531**	**-786 297**	**0**

CONCESSION D'AMENAGEMENT			ZAC ST LOUIS									
	TVA	F.S	Dernier CRPO	Cumul réalisé au 31/12/14	Cumul Engagé au 31/12/15	Réel 2015	Non réglé 2015	Cumul réalisé au 31/12/15	PREV. 2016	PREV. 2017	PREV. 03/02/18	CRPO ACTUALISE
DATE : 31/12/15												
Terrain		5,00%	2 209 829	2 209 829	2 209 829	0	0	2 209 829	0	0	0	2 209 829
Frais annexes	*	4,17%	29 400	29 400	29 400	0	0	29 400	0	0	0	29 400
TOTAL DU BUDGET FONCIER			2 239 229	2 239 229	2 239 229	0	0	2 239 229	0	0	0	2 239 229
Etudes diverses	*	4,17%	330 468	280 694	396 838	39 454	76 691	320 147	29 440	34 228	0	383 815
Démolition	*	4,17%	918 641	535 689	535 689	0	0	535 689	216 175	46 544	0	798 408
VRD secondaires, de concession	*	4,17%	3 445 159	833 785	2 252 625	874 623	544 217	1 708 408	999 276	926 948	75 206	3 709 837
Honoraires techniques	*	4,17%	407 670	238 060	330 192	27 348	64 784	265 408	73 198	44 344	0	382 950
Imprévus	*	4,17%	295 739	24 442	24 692	250	0	24 692	5 000	101 633	93 113	224 438
TOTAL DU BUDGET TRAVAUX			5 397 677	1 912 669	3 540 036	941 674	685 692	2 854 344	1 323 089	1 153 697	168 319	5 499 449
Charges de gestion	*	4,17%	562 467	427 198	466 038	17 459	21 380	444 657	30 884	30 000	30 000	535 541
Rémunération forfaitaire			50 490	50 490	50 490	0	0	50 490	0	0	0	50 490
Rémunérations sur recettes			340 203	229 526	296 453	33 463	33 463	262 990	27 763	31 414	22 939	345 106
Rémunérations sur recettes abandonnées			8 138	8 138	8 138	0		8 138				8 138
Rémunérations sur dépenses			360 371	208 569	248 876	34 119	6 188	242 688	62 604	49 321	8 621	363 234
Rémunération de proximité et gestion												0
Rémunérations de liquidation			30 225	0	0	0	0	0			30 558	30 558
Charge Prorata ou tva/marge			0	0	0	0	0	0				0
TOTAL DES DEPENSES ANNEXES			1 351 893	923 921	1 069 994	85 041	61 032	1 008 963	121 251	110 735	92 118	1 333 066
TOTAL DES DEPENSES			8 988 799	5 075 820	6 849 259	1 026 716	746 724	6 102 536	1 444 340	1 264 431	260 437	9 071 744
RECETTES												
Cessions	*	5,83%	5 762 960	3 918 157	3 948 016	9 820	20 039	3 927 977	124 512	1 047 999	786 480	5 886 967
Produits de gestion locative	*	5,83%	897	897	2 697	1 800	0	2 697	0	0	0	2 697
Participations constructeurs		5,83%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation apport foncier VILLE DE MARSEILLE			2 209 829	2 209 829	2 209 829	0	0	2 209 829	0	0	0	2 209 829
Participation à l'équilibre du bilan VILLE DE MARSEILLE			936 694	478 674	936 382	457 708	0	936 382	0	0	0	936 382
Participation à l'équilibre du bilan METROPOLE										0	0	0
Produits financiers			71 890	71 267	80 999	9 732	0	80 999	848	0	0	81 846
Subvention FNADT	*		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subvention FEDER			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL			8 982 270	6 678 824	7 177 923	479 060	20 039	7 157 883	125 360	1 047 999	786 480	9 117 722
TOTAL DES RECETTES			8 982 270	6 678 824	7 177 923	479 060	20 039	7 157 883	125 360	1 047 999	786 480	9 117 722

RECUPERATION DE TVA

			Cumul 31/12/14	Réel 2 015	Cumul 31/12/15	Prév 2016	Prév 2017	Prév 2018	Total
TVA COLLECTÉE			685 027	300 0	685 327	145 570	172 100	0	**1 002 997**
TVA DÉDUCTIBLE			366 983	160 476	527 458	225 662	197 283	33 053	**983 457**
CREDIT TVA			54 766	131 537	186 303				
TVA A PAYER									
Charge Prorata ou tva marge			0	0	0			0	0
TAUX de prorata			100,00%	100,00%	100,00%			100,00%	100,00%
TVA RÉSIDUELLE			318 044	-160 176	157 868	-80 092	-25 183	-33 053	19 541
TVA RESIDUELLE RETRAITEE			372 810		344 171	-40 046	-25 183	-260 254	18 689

TABLEAU DES ECARTS ANNEE 2015

ZAC SAINT LOUIS

DATE : 31/12/15

BUDGET PREVISIONNEL	PREVISIONNEL	REALISE	ECARTS	COMMENTAIRES
Opération : ZAC ST LOUIS	**2015**	**2015**		
	TTC	**TTC**		
Budget Foncier				
Acquisitions foncières	0	0	0	RAS
Frais annexes	0	0	0	RAS
TOTAL	**0**	**0**	0	
Budget travaux				
Etudes diverses	41 546	39 454	-2 092	Etudes géotechniques moins coûteuses que dans prévisionnel (-8153€TTC) Etudes non prévues dans prévisionnel 2015 : Géomètre : +1440€ SCET participation constructeur : +720 Faisabilité aménagements provisoires : 3900
Démolition	111 452	0	-111 452	Travaux Halle aux cochons (évacuation déchets + démolition) non démarrés
VRD secondaires, de concession	1 402 566	874 623	-527 943	Réception des travaux de l'îlot 13 effectuée mais de nombreuses réserves restent à lever Travaux de réseaux du barreau de liaison réalisés - travaux de voirie reportés à l'année 2016 (marché notifié en janvier 2016) Travaux de maçonnerie du mur Ledru Rollin reportés sur 2016 Travaux de mise en sécurité du site non réalisés
Honoraires techniques	63 098	27 348	-35 750	Lié à l'avancement des travaux de l'îlot 13 et du barreau de liaison
Imprévus	90 432	250	-90 182	poste partiellement utilisé
TOTAL	**1 709 094**	**941 674**	-767 419	
Budget depenses annexes				
Charges de gestion	45 269	17 459	-27 810	poste partiellement utilisé
Rémunération forfaitaire	0	0	0	RAS
Rémunérations sur recettes	42 319	33 463	-8 855	lié à lévolution des recettes de l'année
Rémunérations sur recettes abandonnées		0	0	RAS
Rémunérations sur dépenses	73 422	34 119	-39 303	lié à l'évolution des dépenses de l'année
Rémunérations de liquidation	0	0	0	
TVA résiduelle	-146 197	-28 639	117 558	lié à l'évolution des dépenses et des recettes de l'année
Prorata de TVA	0	0	0	
TOTAL	**14 813**	**56 403**	41 590	
Budget Frais financiers				
Frais financiers Court terme	0	79	79	
Frais financiers Long terme	0	0	0	
TOTAL	**0**	**79**	79	
Prix de revient total	**1 723 906**	**998 156**	-725 750	
Chiffres d'affaires				
Cessions	140 951	9 820	-131 131	Compromis ERDF non signé Compromis P2IP : Acompte de 10% de montant de la vente remplacé par une caution Compromis CEC : Acompte de 10% du montant de la vente correspond à 9820€ au lieu de 13045€ dans le prévisionnel 2015
Produits de gestion locative	0	1 800	1 800	Tournage Film
Participations constructeurs	0	0	0	
Participation apport foncier VILLE DE MARSEILLE	0	0	0	
Participation à l'équilibre du bilan VILLE DE MARSE	458 020	457 708	-312	
Produits financiers	472	9 732	9 260	lié à la trésorerie de l'opération
Subvention FNADT	0	0	0	
Subvention FEDER	0	0	0	
TOTAL	**599 443**	**479 060**	-120 383	

TABLEAU DES ECARTS
ZAC SAINT LOUIS

DATE : 31/12/15

BUDGET PREVISIONNEL Opération : ZAC ST LOUIS	BUDGET PREV. au 31/12/2014 TTC	BUDGET PREV. au 31/12/2015 TTC	ECARTS	
Budget Foncier				
Acquisitions foncières	2 209 829	2 209 829	0	RAS
Frais annexes	29 400	29 400	0	RAS
TOTAL	**2 239 229**	**2 239 230**	**1**	
Budget travaux				
Etudes diverses	330 468	383 815	53 348	Marché architecte conseil (+23440), autres études (+38060) Etude géotechnique (-8153€)
Démolition	918 641	798 408	-120 233	évacuation déchet avant démol (-120233)
VRD secondaires, de concession	3 445 159	3 709 837	264 679	Aménagement provisoire (+200000€) parking public voie mail retiré (-54231) voie 21 montant réel des marchés (-41906) travaux mur soutènement (+195000) poste SEM/ERDF/SERAMM ajouté (+107 583) aléas (-39083) travaux de mise en sécurité (-40000) dépollution (-62685€)
Honoraires techniques	407 670	382 950	-24 721	Honoraires techniques sur travaux VRD divers revus à la baisse
Imprévus	295 739	224 438	-71 301	Poste revu à la baisse en fonction des dépenses des années passées
TOTAL	**5 397 677**	**5 499 449**	**101 772**	
Budget depenses annexes				
Charges de gestion	562 467	535 541	-26 926	Prévisionnel des dépenses ajusté sur la base de la moyenne des dépenses réalisées en 2015
Rémunération forfaitaire	50 490	50 490	0	RAS
Rémunérations sur recettes	340 203	345 106	4 903	suit l'évolution des recettes
Rémunérations sur recettes abandonnées	8 138	8 138	0	RAS
Rémunérations sur dépenses	360 371	363 234	2 863	Suit l'évolution des dépenses
Rémunération de proximité et gestion	0	0	0	
Rémunérations de liquidation	30 225	30 558	333	
TVA résiduelle	-21 628	18 689	40 317	
Prorata de TVA	0	0	0	
TOTAL	**1 330 265**	**1 351 755**	**21 490**	
Budget Frais financiers				
Frais financiers Court terme	15 097	27 289	12 192	
Frais financiers Long terme	0	0	0	
TOTAL	**15 097**	**27 289**	**12 192**	
Prix de revient total	**8 982 268**	**9 117 722**	**135 454**	
Chiffres d'affaires				
Cessions	5 762 960	5 886 967	124 007	La TVA s'applique sur le prix total du terrain au lieu de la marge dans les précédents CRAC + nouvelle charge foncière à 141€/m2
Produits de gestion locative	897	2 697	1 800	Tournage film
Participations constructeurs	0	0	0	
Participation apport foncier VILLE DE MARSEILLE	2 209 829	2 209 829	0	
Participation à l'équilibre du bilan VILLE DE MARSEILLE	936 694	936 382	-312	
Participation à l'équilibre du bilan METROPOLE	0	0	0	
Produits financiers	71 890	81 846	9 956	lié au niveau de trésorerie de l'opération
Subvention FNADT	0	0	0	
Subvention FEDER	0	0	0	
TOTAL	**8 982 270**	**9 117 722**	**135 452**	

ZAC DE SAINT-LOUIS

CRAC AU 31/12/2015

ANNEXE A :

PRÉVISIONS DES DÉPENSES FUTURES

ACQUISITIONS	SECTEUR	SURFACES en m2		Prix	Cumul réalisé au 31/12/14	Réalisé 2015	Cumul réalisé au 31/12/15	2016	2017	2018 jusqu'au 03/02/18	RESTE A REGLER
Activité	**8**	13 717		209 047	191 359		191 359				0
	11	3 032		46 208	42 298		42 298				0
	13p	1 736		39 265	24 218		24 218				0
sogima	**13p n°k74**	7 759		105 438	105 438		105 438				0
	15p	3 193		48 661	44 544		44 544				0
Sous-total activité		**29 437**		**448 619**	**407 857**	**0**	407 857				0
Logement	**16p**	15 967		1 600 000	1 600 000		1 600 000				0
Sous-total logement		**15 967**		**1 600 000**	**1 600 000**	**0**	1 600 000				0
Voies	**2 (b)**	0		0	0		0				0
	21	2 716		41 392	37 890		37 890				0
	22	1 638		24 963	22 851		22 851				0
	23	620		9 449	8 649		8 649				0
	9	1 448		22 068	20 200		20 200				0
	14	658		10 028	9 179		9 179				0
	7 et 12	3 498		53 310	48 799		48 799				0
	6a	3 900		59 436	54 404		54 404				0
Sous-total voies		**14 478**		**220 645**	**147 568**	**0**	147 568				0
							0				0
TOTAL ACQUISITIONS		**59 882**		**2 269 264**	**2 209 829**	**0**	**2 209 829**	**0**	**0**		**0**
Frais annexes	**0,03**			**81 421**	**29 400**						**0**

TRAVAUX	SECTEUR	superficie		TTC	Cumul réalisé au 31/12/14	2015	Cumul réalisé au 31/12/15	2016	2017	2018 jusqu'au 03/02/18	TOTAL
Démolitions											
Démolition et désamiantage atelier des costumes	8b	800		69 679	69 679	0	69 679				0
Démolition la gallerie (désamiantage Denier deforge + Démol Guiramand)	8c	800		95 085	95 087	0	95 087				0
Démolition la halle aux cochons + évacuation des déchets avant démolition	8d	5 000		262 719	0		0	216 175	46 544		262 719
Démoltion ilot15	15	600		17 281	17 282	0	17 282				0
Total		**7 200**		**444 764**	**535 689**	**0**	**535 689**	**216 175**	**46 544**		**262 719**
				-120 233							
VRD/ Dépollution				**TTC**							
* ouvrages d'art				40 000	0		0		40 000		40 000
* voie mail, desserte ILOT 13 ET 15P (voie 22)				1 348 795	476 425	612 144	1 088 568	260 227			260 227
* Espace pour piéton à l'arrière de la SOGIMA				175 092	0		0		175 092		175 092
* réseaux sous place RTP				64 613	64 613	0	64 613				0
* Voie 21				541 945	0	154 896	154 896	387 049			387 049
Création acces ledri rollin (portail et terrassement)				10 737	10 737		10 737				0
Mise en sécurité mur ledru rollin (joubeau)				15 347	15 347		15 347				0
Travaux de mise en sécurité				30 000	0		0	10 000	10 000	10 000	30 000
Travaux de maçonnerie sur Mur LEDRU ROLLIN				300 000	0		0	150 000	150 000		300 000
ERDF/SEMM/SERAM				107 583		107 583	107 583				0
Voirie et réseaux/Reste à réaliser				452 062	0		0		406 856	45 206	452 062
Dépollution du site/ création servitudes publiques				250 000	60 315		60 315	102 000	15 000	10 000	127 000
Travaux d'aménagement provisoires				200 000				80 000	120 000		200 000
A nouveau				206 349	206 349		206 349				0
Sous total VRD/ dépollution		**0**		**3 742 523**	833 785	**874 623**	1 708 408	**989 276**	**916 948**	**65 206**	1 971 430
Aléas				30 000	0		0	10 000	10 000	10 000	30 000
Total VRD, y compris aléas		**0**		**3 772 523**	**849 131**	**874 623**	**1 723 754**	**999 276**	**926 948**	**75 206**	**2 001 430**

Honoraires techniques				TTC							
Diagnostic visuel sur mur ledru rollin 2m conseil	Ledru Rolin			1 794	1 794		**1 794**				0
Artelia raccordement école catholique	15p			5 926	5 926		**5 926**				0
AMBC CSPS vialbilistaion ilôt 13	13			6 687	3 221	3 466	**6 687**				0
AMBC CSPS réseaux barreau liaison	15p			1 260	0	866	**866**	394			394
AMBC CSPS aménagement barreau liaison	15p			1 764	0	300	**300**	1 464			1 464
Artelia MOE viabilisation ilot 13 et 15p	13 et 15p			65 460	46 411	13 392	**59 803**	5 657			5 657
Artelia MOE voie contournement Ouest	13			3 600	3 600		**3 600**				0
CSP II déconstruction bât 8b VENTOUx	8b			1 890	1 890		**1 890**				0
MOE démolition bât 8c CEC Solde non réglé marché à résilier	8c			5 741	2 870		**2 870**				0
CSP II déconstruction bât 8c VENTOUx	8c			1 569	1 569		**1 569**				0
MOE démolition bât 8D etudes concept	8d			16 744	5 023		**5 023**	9 377	2 344		11 721
MOE Désamiantage & Démolition d'un bât de 800 m2				4 724	4 724	4 440	**9 164**				0
MOE tri evacuation des déchets CSD ingénieur	site			24 398	5 980		**5 980**	18 418			18 418
MOE voie 21				20 730	7 958	4 884	**12 842**	7 888			7 888
MOE solde des voiries				35 000	0	0	**0**	15 000	20 000		35 000
MOE aménagement provisoires				12 000				10 000	2 000		
Divers					0		**0**				0
Honoraires techniques sur travaux VRD =10% et divers				72 261	0	0	**0**	5 000	20 000	2 500	27 500
		0		**281 548**	**238 060**	**27 348**	**265 408**	**73 198**	**44 344**		**117 542**
						27 348					

Imprévus - Aléas opérationnels				295 739	24 442	250	24 692	5 000	101 633	93 113	199 746
Etudes DE PROGRAMMATION (SEMAPHORE)				7 785	7 785		**7 785**				0
Etude Urbaine et de programmation (SDP)	site			6 480	3 240	3 240	**6 480**				0
Etude espace arrière de la Sogima (Atelier Ville & Paysages)	site			11 970	0	11 970	**11 970**				0
Fondasol étude de structure mur ledru rollin	Ledru Rolin			61 085	42 902	18 184	**61 085**	0			0
					0		**0**				0
Dossier de Cessation d'activité	site				0		**0**				0
Diagnostic pollution complémentaire sur zones pépites + schéma conceptuel (CSD ingénieur)	site			9 388	9 388		**9 388**				0
IEM : Etude d'Interprétation des Milieu (ERG envt)	site			10 656	10 656		**10 656**				0
Elaboration du mémoire de servitudes publiques	site			8 228	0		**0**		8 228		8 228
Marché d'architecte conseils				23 440	0	0	**0**	13 440	10 000		23 440
					0		**0**				0
Autres Etudes				36 188	8 128	6 060	**14 188**	16 000	16 000		32 000
					0		**0**				0
A nouveau					198 595		**198 595**				0
Etudes					**280 694**	**39 454**	**320 148**	**29 440**	**34 228**	**0**	**63 668**

Charges de gestion+Fs de commercialisation				462 117	427 199	17 459	444 658	17 459	17 459		34 918

ZAC DE SAINT-LOUIS

CRAC AU 31/12/2015

ANNEXE B :

PRÉVISIONS DES RECETTES FUTURES

EXPLICATION DES POSTES DE RECETTES EN EUROS

DATE : 31/12/15	SECTEUR	SURFACES en m2	PRENEUR	SHON-SDP cédée	prix unitaire		PRIX HT	PRIX MARGE	TVA	TOTAL TTC	Cumul réalisé au 31/12/14	Réalisé 2015	Cumul réalisé au 31/12/15	2016	2017	2018 jusqu'au 03/02/2018	restant à réaliser
* activité	8	6 996	ERDF	4 500	113		508 500	508 500	101 700	610 200	0		0	0	610 200		610 200
	8	6 336	Formation et métiers	5 800	113		655 400	655 400	131 080	786 480			0	0	0	786 480	786 480
	6 b +11	4 081		1 323	141		186 543	149 499	29 900	216 443	0		0	21 644	194 799		216 443
			SOGIMA	1 500	135		202 500	202 500	40 500	243 000			0	0	243 000		243 000
SURFACE Réelle 7747	13	7 759	SOGIMA	6 400	113		717 500	611 978	140 630	858 130	858 130	0	858 130	0			858 130
	15	1 300	Extension ecole catholique	800	113		100 846	83 166	16 301	117 147	117 150	0	117 150	0			117 150
	15	1 893	Solde ecole	869	113		98 197	72 452	14 490	112 687	0	9 820	9 820	102 868			122 507
SOUS-TOTAL ACTIVITE		**28 365**					**2 469 486**		**474 601**	2 944 087	975 280	9 820	985 100	124 512	1 047 999	786 480	**2 953 910**
* logement	16p	15 967	AMÉTIS	12 303			2 460 600		482 278	2 942 878	2 942 878	0	2 942 878				0
SOUS-TOTAL LOGEMENT		**15 967**								**2 942 878**	**2 942 878**	**0**	**2 942 878**	**0**	**0**	**0**	0
TOTAL CESSIONS		**43 707**					**4 930 086**	**0**	**956 879**	**5 886 965**	**3 918 158**	**9 820**	**3 927 978**	**124 512**	**1 047 999**	**786 480**	**2 953 910**

ZAC DE SAINT-LOUIS

CRAC AU 31/12/2015

ANNEXE C :

PLANNING

PLANNING ZAC DE SAINT LOUIS

TRAVAUX			
	2016	**2017**	**2018**
Démolitions			
Démolition la halle aux cochons			
VRD/ Dépollution			
* voie mail, desserte ILOT 13 ET 15P (voie 22)			
* Espace pour piéton à l'arrière de la SOGIMA			
* Voie 21			
Travaux de maçonnerie sur Mur LEDRU ROLLIN			
Voirie et réseaux/Reste à réaliser			
Evacuation des déchets			
Travaux d'aménagement provisoires			

Etudes
Travaux

COMMERCIALISATION				
PRENEUR	**SHON-SDP**	**2016**	**2017**	**2018**
ERDF	4 500			
Formation et métiers	5 800			
Lot G1	1 323			
SOGIMA	1 500			
CEC (cuisine centrale)	869			

Signature CV
Signature AA

METROPOLE **SOLEAM**

MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

DE SAINT-LOUIS

CONCESSION D'AMENAGEMENT
N° 98/055

T1600902C0

AVENANT N° 19

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Equipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 26 juin 2014,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE

Par délibération n° 97/935/EUGE du 19 Décembre 1997, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier à MARSEILLE AMENAGEMENT dans le cadre d'une concession d'aménagement, la conduite de la ZAC de SAINT LOUIS, située dans le XVème arrondissement de Marseille.

Les conditions et modalités d'intervention de Marseille Aménagement ainsi que les rapports entre cette dernière et la Ville ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 3 Février 1998.

Un avenant n°1 à la concession, notifié le 2 Novembre 1999, a modifié certaines stipulations contractuelles, en matière de rémunération de la société, ainsi qu'en matière de passation des marchés, afin de tenir compte de la loi n° 93/122 du 29 janvier 1993 et de son décret d'application n° 93/584 du 26 mars 1993.
Il a permis d'actualiser le traité et le cahier des charges de concession par rapport aux dispositions arrêtées par le dossier de réalisation approuvé.

Compte tenu de l'intervention de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, un avenant n°2 approuvé par délibération n° 02/0342/TUGE du 11 mars 2002, a harmonisé les stipulations du Traité et Cahier des Charges initiaux avec les nouvelles dispositions législatives, en adoptant notamment les termes de « Convention Publique d'Aménagement ». Cet avenant n°**2** a, en outre, précisé la participation financière de la Ville au coût de l'opération telle que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale pour l'année 2000.

Par avenant n°**3** approuvé par délibération n° 03/072/TUGE du 10 février 2003, cette participation a été révisée conformément au Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31/12/2001.

Par la suite, un avenant n°**4** à la convention publique d'aménagement, sur la base du CRACL au 31/12/2002, a pris en compte l'évolution de la participation financière de la Ville au coût de l'opération, en précisant son nouveau montant ainsi que le montant de l'avance de trésorerie faite à l'opération par la Ville.

Par avenant n°**5**, approuvé par délibération n°04/1026/TUGE du 15 novembre 2004, conjointement au CRACL au 31/12/2003, la participation financière de la Ville au coût de l'opération fixée au titre de l'avenant précédent à 1 935 535 €TTC a été portée à 1 938 732 €TTC.

Par avenant n°**6**, approuvé par délibération n°05/0713/TUGE du 18 juillet 2005, conjointement au CRACL au 31/12/2004, l'échéancier du versement du solde de la participation a été corrigé au regard des sommes déjà perçues ; le montant de cette participation étant par ailleurs sans changement.

Par avenant n°**7**, approuvé par délibération n°05/1069/TUGE du 14 novembre 2005, au terme « convention publique d'aménagement » a été substitué le terme « concession d'aménagement », et la durée de la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 3 février 2011.

Par avenant n°**8**, approuvé par délibération n°06/0845/TUGE du 17 juillet 2006, la participation financière de la Ville au coût de l'opération a été ramenée à 1 938 173 €TTC conformément au CRACL arrêté au 31 décembre 2005.

Par avenant n°**9** approuvé par délibération n°07/0863/TUGE du 1er octobre 2007, la participation de la Ville à l'équilibre du bilan est amené à 3 146 523 € dont 2 209 829 € en nature, sous forme d'apport foncier, et 936 694 € en numéraire, sur la base du CRACL de l'opération arrêté au 31/12/2006.

Par avenant n°**10** approuvé par délibération n°08/1241/DEVD du 15 décembre 2008, l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération a été modifié, ainsi que l'article 22 de la convention de concession traitant de la rémunération du concessionnaire en prévoyant qu'en cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte de 50% sur rémunération perçu lors de la signature de l'acte sous seing privé restera acquis au concessionnaire.

Par avenant n°**11** approuvé par délibération n°09/1090/DEVD du 16 Novembre 2009, la durée de la convention liant la Ville de Marseille à Marseille Aménagement a été prolongé de quatre années, soit jusqu'au 3 février 2015.

Par avenant n°**12** approuvé par délibération n°10/0976/DEVD du 25 Octobre 2010, l'évolution du montant et de l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération a été pris en compte.

Par avenant n°**13** approuvé par délibération n°11108631/DEVD du 17 Octobre 2011, l'évolution des modalités de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération a été pris en compte.

Par avenant n°**14** approuvé par délibération n°12/0545/DEVD du 25 juin 2012, l'évolution du montant de la participation en apport foncier de la Ville, la modification de l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville à l'équilibre du bilan, le remboursement anticipé de l'avance consentie par la Ville pour aider au démarrage de l'opération, ainsi que l'intégration d'une rémunération forfaitaire complémentaire pour l'Aménageur, correspondant à la rémunération des actions qui devront être engagées pour assurer la libération des terrains à acquérir de la Ville par protocole en 2012, ont été pris en compte.

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

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

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

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

L'avenant n°15 notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Il convient également de prendre en compte, à l'occasion de cette fusion, les **incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006** en autorisant la SOLEAM à imputer l'ensemble des effets induits de la démarche d'optimisation engagée par la Ville de Marseille sur les bilans des opérations d'aménagement.

L'**avenant n°16** approuvé par délibération n°14/0581/UAGP du 10 octobre 2014 et notifié le 14 novembre 2014, a permis de compléter l'article 2 du cahier des charges de concession, de proroger la durée de la concession au 3 février 2017, d'approuver le nouvel échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre, de constater la réduction de la participation de la Ville sous forme d'apport en nature

L'**avenant n°17** approuvé par délibération n°15/0476/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié le 20 Juillet 2015, a permis de prolonger la durée de la concession liant **SOLEAM** à la **Ville de Marseille** de 1 année supplémentaire**, soit jusqu'au 3 février 2018.**

L'**avenant N°18** approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal**,** et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre cadre de la concession d'aménagement concédante relative à l'opération ZAC Saint Louis en date du 19 Décembre 1997.

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

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2015, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2015, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier et études) et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Le montant global de la participation du concédant à l'équilibre du bilan diminue ainsi de 312 €.

Ainsi, le présent avenant a pour objet de constater la réduction de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le montant de la participation de la Ville de MARSEILLE, ancien concédant, au coût de l'opération était fixé à 936 694 € au CRALC arrêté au 31/12/2014.

Le montant versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/15 est de 936 381,90€. La participation de l'ancien concédant est donc ramenée à la somme totale de 936 381,90€, soit une diminution de 312€.

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2015 il n'est pas nécessaire que la Métropole, nouveau concédant verse de nouvelle participation à l'équilibre du bilan.

ARTICLE 2 :

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

ARTICLE 3 :

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole : le Président ou son représentant	**Pour le concessionnaire :**
Jean-Claude GAUDIN	Jean-Yves MIAUX