

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 28 Juin 2018

7405

#### ■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2017 de la Zone d'Aménagement Concerté saint Louis à Marseille 15ème arrondissement et approbation de l'avenant 21 au contrat de concession

Monsieur le Président de la Métropole 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 m<sup>2</sup> de SHON, s'inscrivant dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat, et de permettre la réalisation d'un équipement culturel.

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 20 avenants portant notamment sur 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

l'opération et la prorogation de la durée de la convention de concession dont le terme est actuellement fixé au 3 Février 2020.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération.

Dans ce cadre un avenant n°18 à la convention de concession d'aménagement N° T1600902CO (n° Ville 98/055) notifié le 3 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole 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 une école de la deuxième chance et une Mosquée pour une constructibilité globale de 40 000m<sup>2</sup> SDP.

L'enjeu de cette opération est également 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.

Ainsi le programme des équipements publics initial de la ZAC prévoit notamment un ensemble de voies nouvelles à réaliser par l'aménageur et le réaménagement des voies existantes périphériques, la requalification des places des abattoirs et de l'horloge, l'aménagement d'un parking public et la création de cheminements piétons à la charge de la collectivité concédante, la Ville de Marseille puis la Métropole depuis janvier 2016.

La Ville de Marseille ayant résilié le bail consenti à l'association culturelle de la mosquée de Marseille par décision du Conseil municipal du 3 octobre 2016, il est envisagé d'orienter l'affectation du terrain concerné pour des bureaux et pour de l'activité économique. La mention d'un lieu de culte dans la ZAC prévue dans l'orientation d'aménagement Saint-Louis du PLU a été supprimée à l'issue de la procédure de 3ème modification du PLU approuvée en Juillet 2017.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2017 et l'avenant 21 à la concession d'aménagement.

#### **L'avancement de l'opération :**

Les implantations réalisées dans le périmètre de la ZAC comportent un ensemble immobilier de 148 logements sociaux et 19 logements en accession, un village d'entreprises, l'école de la deuxième chance, le conservatoire national des arts et métiers (CNAM), établissement d'enseignement supérieur de formation pour adultes, et une école privée catholique maternelle et élémentaire.

La Soléam a mené les études de l'ensemble des voies nouvelles de la ZAC et a réalisé la voie centrale reliant le boulevard Ledru Rollin et la place de l'horloge ainsi que les tronçons de voiries et les réseaux divers desservant les opérations de constructions achevées.

La Communauté Urbaine MPM a réalisé les travaux de requalification de la Place des abattoirs en 2012/2013.

**L'activité sur l'exercice écoulé (2017) :**

Le permis de construire déposé par l'association formation et métier en vue de la réalisation d'une plateforme d'insertion innovante professionnelle a été accordé le 31 mai 2017 et celui déposé par l'association catholique pour la réalisation d'une cuisine centrale a été accordé le 19 Janvier 2017. La construction de cet équipement engagée par l'association catholique en 2017 s'est achevée en début 2018.

La Soléam a réalisé les travaux de confortement du mur de soutènement en limite du Boulevard Ledru Rollin et a procédé l'évacuation de dépôts sauvages.

Les travaux de voiries et de réseaux divers qui se sont poursuivis début 2017 ont permis une mise en service en avril 2017 de la voie centrale du Nord de la ZAC reliant le boulevard Ledru Rollin à la place des abattoirs.

**Les prévisions d'activité sur les années suivantes :**

Le terrain réservé pour un parking public lié à un futur tramway sera mis à la disposition temporaire du service de l'éclairage public de la Ville de Marseille qui doit libérer une emprise occupée par un parc à poteaux dans Euroméditerranée.

La Soléam réalisera les travaux de plateforme et de clôture pour le stockage des poteaux d'éclairage. Le coût de ces aménagements sera mis à la charge de la Ville de Marseille au travers d'un loyer sur sept ans qui sera versé au bilan de l'opération d'aménagement jusqu'à la clôture de la concession puis à la Métropole.

Il est prévu courant 2018 la signature des actes authentiques de vente concernant les terrains destinés à la plateforme d'insertion innovante professionnelle, à un programme de bureaux et restauration, et à la construction d'un poste source de distribution d'énergie électrique liée aux besoins de l'extension d'Euroméditerranée. Dans l'attente de la réalisation de ce projet ENEDIS proposera une occupation temporaire du terrain.

Les travaux de voiries et réseaux divers se poursuivront durant les années 2018 et 2019 afin d'achever la réalisation des voiries de la ZAC et permettre l'ouverture totale de ce site sur le quartier.

**Le CRAC au 31 décembre 2017****Les dépenses :**

**Sur l'exercice écoulé**, les dépenses (hors crédit de TVA de 28 699 euros) s'élèvent à 1 022 183 euros TTC, en baisse par rapport au prévisionnel de 378 678 euros, et se répartissent ainsi :

- 4 059 euros pour le foncier correspondant à des frais supplémentaires de notaires liés à la fusion des biens entre Marseille Aménagement et la Soléam non prévus au précédent CRAC,
- 927 515 euros TTC pour des études, travaux, démolitions, honoraires techniques en diminution de 327 017 euros TTC, en raison de reports de paiements de travaux et de décalage de travaux en 2018,
- 24 230 euros pour les dépenses annexes qui restent stables par rapport au prévisionnel,

- 65 448 euros TTC de rémunération sur dépenses et sur recettes en diminution de 55 813 euros en lien avec la diminution des postes cessions et travaux,
- 931 euros TTC de frais financiers court terme qui restent stables par rapport au prévisionnel,

**L'état d'avancement cumulé** au 31 décembre 2017 :

Les dépenses réalisées (hors TVA payée de 231 449 euros) qui s'élèvent à 7 632 113 euros TTC soit 79 % du montant total des dépenses prévisionnelles se répartissent ainsi :

- 2 243 288 euros TTC pour le foncier soit 100 % du budget total de ce poste,
- 4 196 362 euros TTC pour les études, les démolitions, les travaux VRD et honoraires techniques soit 69% du budget total de ce poste,
- 519 899 euros TTC pour les dépenses annexes soit 95 % du budget total de ce poste,
- 660 205 euros TTC de rémunération soit 78 % du budget total de ce poste,
- 12 359 euros TTC pour les frais financiers soit 100 % du budget total de ce poste.

**Au terme de la concession**, les dépenses (hors crédit de TVA de 10 959 euros) s'élèvent à 9 728 002 euros TTC. Elles sont en augmentation de 489 727 euros (5 %) par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2016 et se répartissent ainsi :

- 2 243 288 euros TTC pour le budget foncier qui est en augmentation 4 059 euros correspondant aux frais de notaires supplémentaires liés à la fusion des biens entre les sociétés Marseille Aménagement et la SOLEAM,
- 6 082 243 euros TTC pour le budget études et travaux qui présente une augmentation de 460 113 euros TTC (+8%) par rapport au prévisionnel en lien avec les travaux prévus pour accueillir le parc à poteaux du service de l'éclairage public,
- 548 788 euros TTC pour le budget des dépenses annexes, en diminution de 1 346 euros TTC par rapport au prévisionnel,
- 841 323 euros TTC pour le budget des rémunérations en augmentation de 31 117 euros TTC suivant l'évolution des dépenses et recettes,
- et 12 360 euros TTC pour le budget des frais financiers soit une diminution de 4 216 euros TTC.

La part de chacun des budgets ci-dessus représente respectivement 23 %, 62,6 %, 5,7 %, 8,6 %, et 0,1 % du montant total des dépenses de l'opération.

**Les recettes :**

**Sur l'exercice écoulé**, les recettes perçues d'un montant de 126 647 euros TTC qui sont en diminution de 1 744 444 euros par rapport au prévisionnel comprennent :

- les recettes de cessions constructeurs de 126 643 euros en diminution de 1 744 444 euros TTC par rapport au précédent CRAC en raison du décalage à 2018 de la signature des actes de vente.

- des produits financiers d'un montant de 4 euros inchangés par rapport au prévisionnel

**L'état d'avancement cumulé** au 31 décembre 2017 : les recettes (hors la participation Ville et Métropole) s'élèvent à 4 140 858 euros TTC et se répartissent ainsi :

- 4 054 621 euros TTC pour les cessions, soit un taux d'avancement des cessions de 65 %,
- 86 237 euros TTC de produits de gestion locative et de produits financiers, soit 60 % du poste.

**Au terme de la concession** les recettes globales de l'opération (hors la participation Ville et Métropole) s'élèvent à 6 361 118 euros TTC. Elles sont en hausse de 244 463 euros et se répartissent de la manière suivante :

- 6 217 740 euros TTC de cessions en augmentation de 187 826 euros TTC par rapport au précédent CRAC en lien avec la révision de prix appliquée à la signature des actes authentiques et avec la commercialisation prévisionnelle d'un terrain (lot Fb) de 2000m<sup>2</sup>,
- 143 378 euros TTC de produits de gestion locative et de produits financiers, en augmentation de 56 637 euros TTC par rapport au précédent CRAC en lien avec le loyer que versera la Ville de Marseille pour la location du terrain aménagé pour accueillir le parc à poteaux du service de l'éclairage public.

#### **La participation du concédant :**

Elle s'élève à 3 355 929 euros en augmentation de 209 718 euros par rapport au CRAC précédent en lien avec les travaux supplémentaires à réaliser pour l'aménagement d'un parc à poteaux et elle comprend :

2 209 829 euros d'apport foncier (inchangé par rapport au CRAC précédent), apporté par la Ville de Marseille entre 2007 et 2013,

936 382 euros en numéraire (inchangé par rapport au CRAC précédent) versés par la Ville en tant que collectivité concédante avant le 31 décembre 2015,

et 209 718 euros en numéraire restant à verser par la Métropole en 2019.

Cette dépense pour la Métropole sera compensée par le loyer annuel que la Ville de Marseille lui versera pour le parc à poteaux à la clôture de l'opération. Une convention Ville de Marseille/Soléam/Métropole est en cours d'établissement.

#### **La TVA et la trésorerie :**

Au terme de l'opération il est prévu que le Trésorier Payeur restitue de la TVA à la Soléam. Ainsi le montant prévisionnel total de la TVA (payée et remboursée) en fin d'opération est estimé à +10 959 euros contre +24 082 euros au CRAC précédent.

Le solde cumulé de la trésorerie de cette opération qui s'élève à -576 493 euros au 31 décembre 2017 est plus défavorable que prévu du fait du décalage des cessions de 2017 à 2018.

#### **L'avenant 21 à la convention de concession,**

Le présent avenant soumis à notre approbation prévoit l'augmentation de la participation du concédant à l'opération d'un montant de 209 718 euros restant à verser par la Métropole en 2019.

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

**Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2017 et l'avenant n°21 au contrat de concession passée avec la SOLÉAM.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la concession d'aménagement Saint Louis arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2017 ci-annexé.

**Article 2 :**

Est approuvée la participation du concédant à l'équilibre de l'opération d'un montant de 3 355 929 euros dont :

2 209 829 euros d'apport foncier (inchangé par rapport au CRAC précédent), apporté par la Ville de Marseille entre 2007 et 2013,

936 382 euros en numéraire (inchangé par rapport au CRAC précédent) versés par la Ville en tant que collectivité concédante avant le 31 décembre 2015,

et 209 718 euros en numéraire restant à verser par la Métropole en 2019.

**Article 3**

Est approuvé l'avenant n°21 au contrat de concession de Saint Louis T1600902CO (n° Ville 98/055), ci-annexé, portant sur l'augmentation de la participation du concédant à l'opération d'un montant de 209 718 euros.

**Article 4**

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cet avenant et tous les documents y afférents.

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

Henri PONS



**SOLEAM**

\* \*  
\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**ZAC DE SAINT-LOUIS**

**N°T1600902CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ  
AU 31 DÉCEMBRE 2017**

<b>I. RAPPORT DE PRESENTATION .....</b>	<b>3</b>
1) <b>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>3</b>
2) <b>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>3</b>
3) <b>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>5</b>
<b>II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL.....</b>	<b>6</b>
1) <b>LA ZAC DANS SON CONTEXTE :</b> .....	<b>6</b>
2) <b>DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :</b> .....	<b>10</b>
a. <i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i> .....	<i>10</i>
b. <i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i> .....	<i>12</i>
c. <i>L'avancement des commercialisations (cartographie).....</i>	<i>14</i>
d. <i>L'avancement des participations du concédant.....</i>	<i>15</i>
<b>III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE .....</b>	<b>17</b>
1) <b>LES DEPENSES.....</b>	<b>17</b>
a. <i>Les acquisitions foncières.....</i>	<i>17</i>
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes » .....</i>	<i>17</i>
c. <i>Les Dossiers en phase « Travaux » .....</i>	<i>18</i>
d. <i>Le budget « Dépenses annexes» .....</i>	<i>19</i>
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire».....</i>	<i>19</i>
f. <i>Les frais financiers.....</i>	<i>19</i>
2) <b>LES RECETTES.....</b>	<b>19</b>
a. <i>Les cessions.....</i>	<i>19</i>
b. <i>Le budget « Divers».....</i>	<i>20</i>
3) <b>LA TRESORERIE DE L'OPERATION .....</b>	<b>20</b>
<b>IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES .....</b>	<b>21</b>
1) <b>LES DEPENSES.....</b>	<b>21</b>
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières .....</i>	<i>21</i>
b. <i>En ce qui concerne les études .....</i>	<i>21</i>
c. <i>En ce qui concerne les travaux.....</i>	<i>21</i>
2) <b>LES RECETTES.....</b>	<b>22</b>
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.....</i>	<i>22</i>
<b>V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</b> .....	<b>23</b>
<b>VI. ANNEXES.....</b>	<b>29</b>
<b>Bilan prévisionnel .....</b>	<b>29</b>
<b>Echéancier de trésorerie prévisionnelle.....</b>	<b>29</b>
<b>Tableau des écarts HT .....</b>	<b>29</b>
<b>Ecart Année 2017 .....</b>	<b>29</b>
<b>Tableau des acquisitions et des cessions.....</b>	<b>29</b>

## I. RAPPORT DE PRESENTATION

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

<b>Nature juridique :</b>	Concession d'Aménagement
<b>Titulaire de la Concession</b>	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une fusion absorption aboutie le 28 Novembre 2013.
<b>Concédant</b>	METROPOLE
<b>Durée initiale :</b>	8 ans à compter du 03/02/1998
<b>Durée prolongée :</b>	Echéance 03/02/2020
<b>Mode de rémunération</b>	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

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

<b>Superficie :</b>	14 hectares
<b>Vocation :</b>	Activités et logements (40 % du site destiné à l'École de la 2 <sup>ème</sup> chance)
<b>Programme des équipements publics :</b>	Equipements secondaires (réseaux, aménagement des voiries)
<b>Programme global de construction :</b>	40 000 m <sup>2</sup> SDP
<b>Maîtrise foncière :</b>	Foncier propriété de la ville de Marseille
<b>Création de la ZAC :</b>	Délibération n° 97/391/EUGE du 30/06/1997
<b>Réalisation de la ZAC :</b>	Délibération n° 99/0298/EUGE du 26/04/1999
<b>Intégration dans le PLU :</b>	Délibération AEC 0001 – 377/13/CC du 28/06/2013
<b>Convention n°98/055 :</b>	approuvée par délibération n°97/935/EUGE du 19/12/1997 et notifiée le 03/02/1998
<b>Avenant n°1 :</b>	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)
<b>Avenant n°2 :</b>	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)
<b>Avenant n°3 :</b>	délibération n°03/072/TUGE du 10/02/2003 (évolution participation de la Ville à l'équilibre du bilan)

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 n°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

Avenant n°19	délibération URB 026-1106/CM - Avenant notifié le 20 janvier 2017 (diminution du montant de la participation de la Métropole au coût de l'opération)
Avenant n°20	n°17/0729 délibération URB 011-2350/CM - Avenant notifié le 10 Octobre 2017 (prorogation de 2 années)

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

Dernier CRAC approuvé :	CRAC au 31/12/16 par délibération du Conseil Municipal. Délibération n°URB 011-2350/17/CM du 13 Juillet 2017
Budget d'origine :	5,33 Millions € TTC
Budget à ce jour :	9,728 Millions € TTC
Participation d'origine :	1,8 Millions € TTC
Participation à ce jour :	3,335 Millions € TTC

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

### 1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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 près 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
- Implantation du village d'entreprise Urban Park

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.

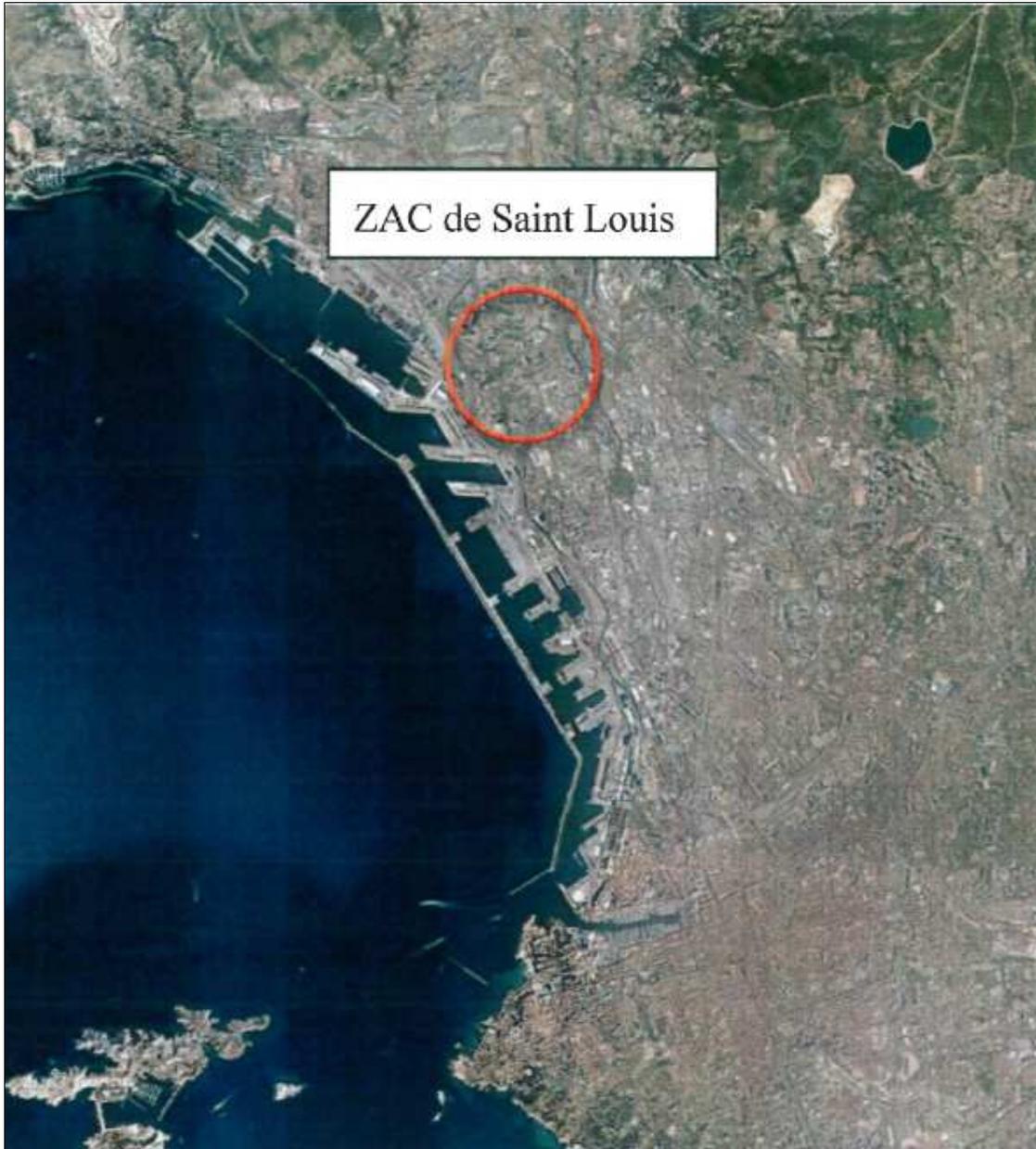
Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de Saint Louis relève de la compétence exclusive de la Communauté

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.

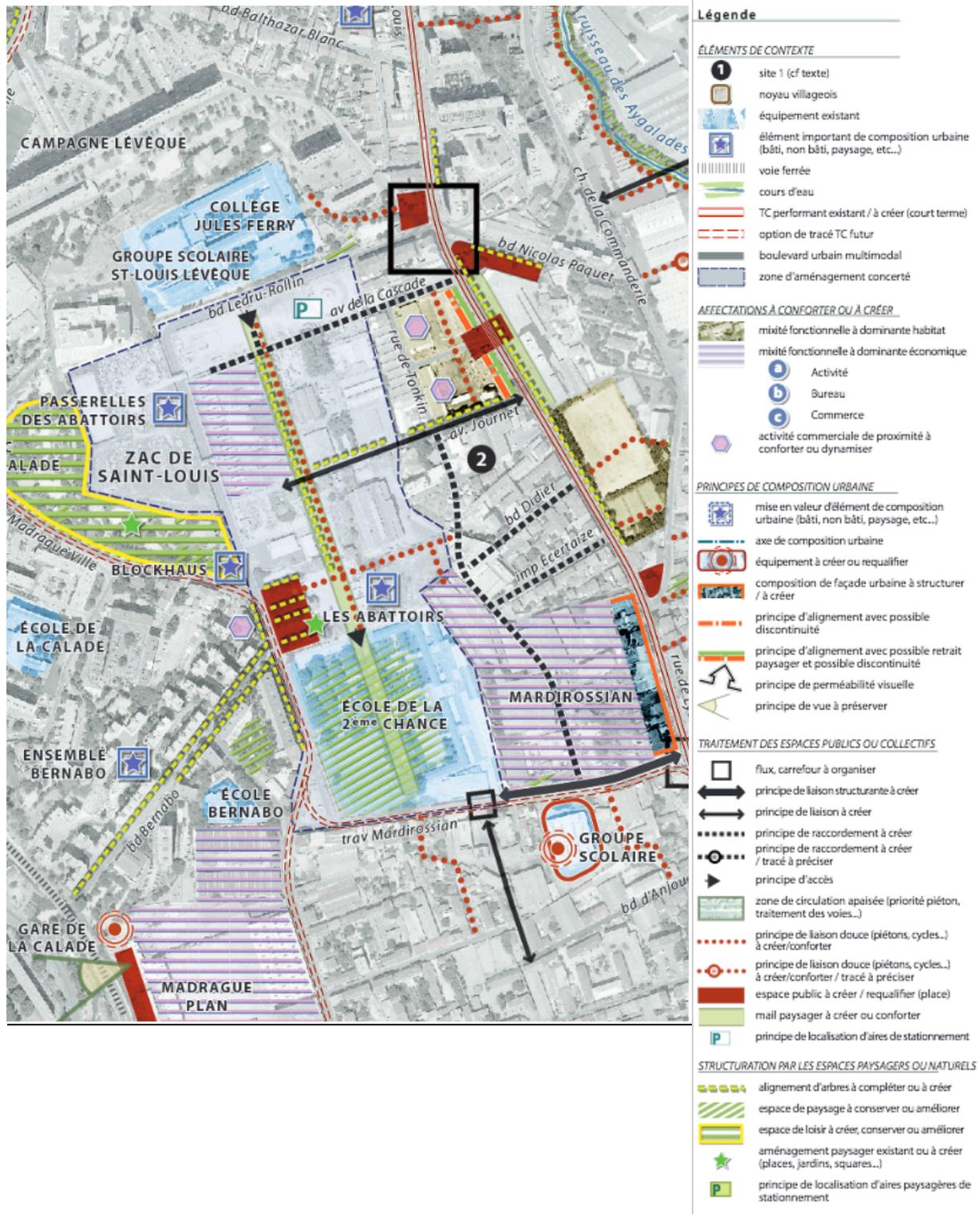
En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille (dont la concession de la Capelette) et de La Ciotat.

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

Annexe 1 - Plan de localisation



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



## 2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

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

Au 31/12/2017, toutes les acquisitions prévues ont été réalisées

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	
		Cumul	% Avancement
B : 183/100-Acquisitions Collectivités	-2 209 829	-2 209 829	100%
B : 183/110-Frais Annexes	-33 459	-33 459	100%
1-Budget Foncier	-2 243 288	-2 243 288	100%



## b. L'avancement des travaux (cartographie) :

- Travaux de VRD

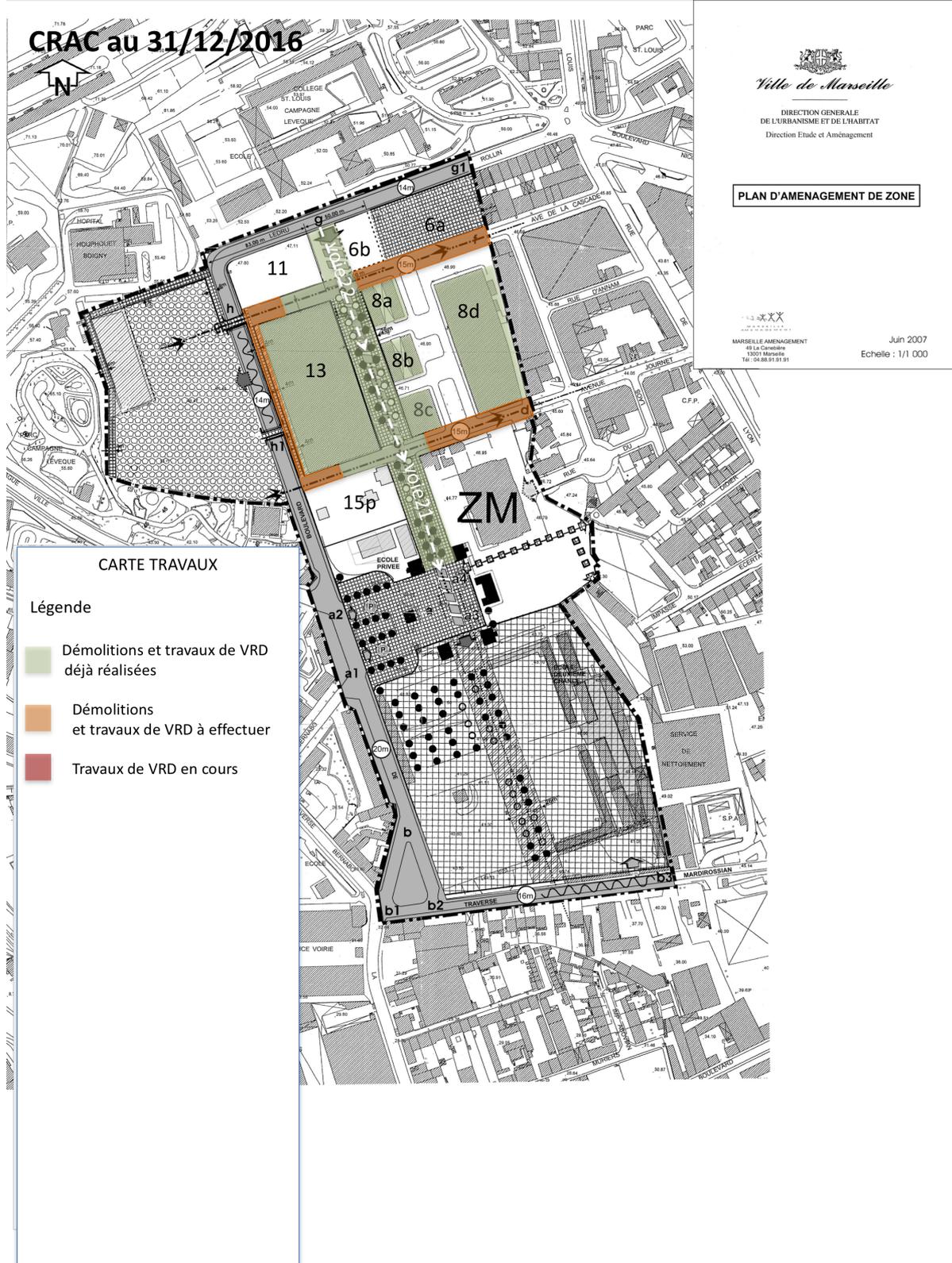
Au 31/12/2017, 63% du budget travaux a été dépensé.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 183/200-Etudes Diverses	-442 239	-375 821	85%
B : 183/400-Travaux VRD	-357 360	-357 360	100%
B : 183/401-* Ouvrages d'Art	-40 000		
B : 183/402-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 413 938	-1 411 977	100%
B : 183/404-* Voie 21	-552 557	-537 255	97%
B : 183/405-Travaux de Mise en Sécurité	-30 000		
B : 183/406-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-111 065	-111 065	100%
B : 183/407-Erdf-Semm-Seram	-131 127	-107 908	82%
B : 183/408-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser Espace Piéton	-1 080 000		
B : 183/409-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-180 000	-112 488	62%
B : 183/411-Parc à Poteaux	-400 000		
B : 183/450-Aléas	-11 774		
B : 183/451-Imprévus	-79 758	-24 692	31%
2-Budget Travaux	-4 829 818	-3 038 566	63%

- Travaux de démolition

Au 31/12/2017, 100% des dépenses de démolition ont été réalisées

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 183/300-Démolitions	-353 641	-353 641	100%
B : 183/301-Démolition et Désamiantage Atelier des Costumes-Se	-69 679	-69 679	100%
B : 183/302-Démolition la Galerie (Désamiantage Denier Deforge + Démol Guiramand)-Secteur 8	-95 087	-95 087	100%
B : 183/303-Démolition la Halle aux Cochons + Évacuation des Déchets Avant Démolition	-242 782	-242 781	100%
B : 183/304-Démolition Ilot15	-17 282	-17 282	100%
2a-Budget Démolitions	-778 471	-778 470	100%

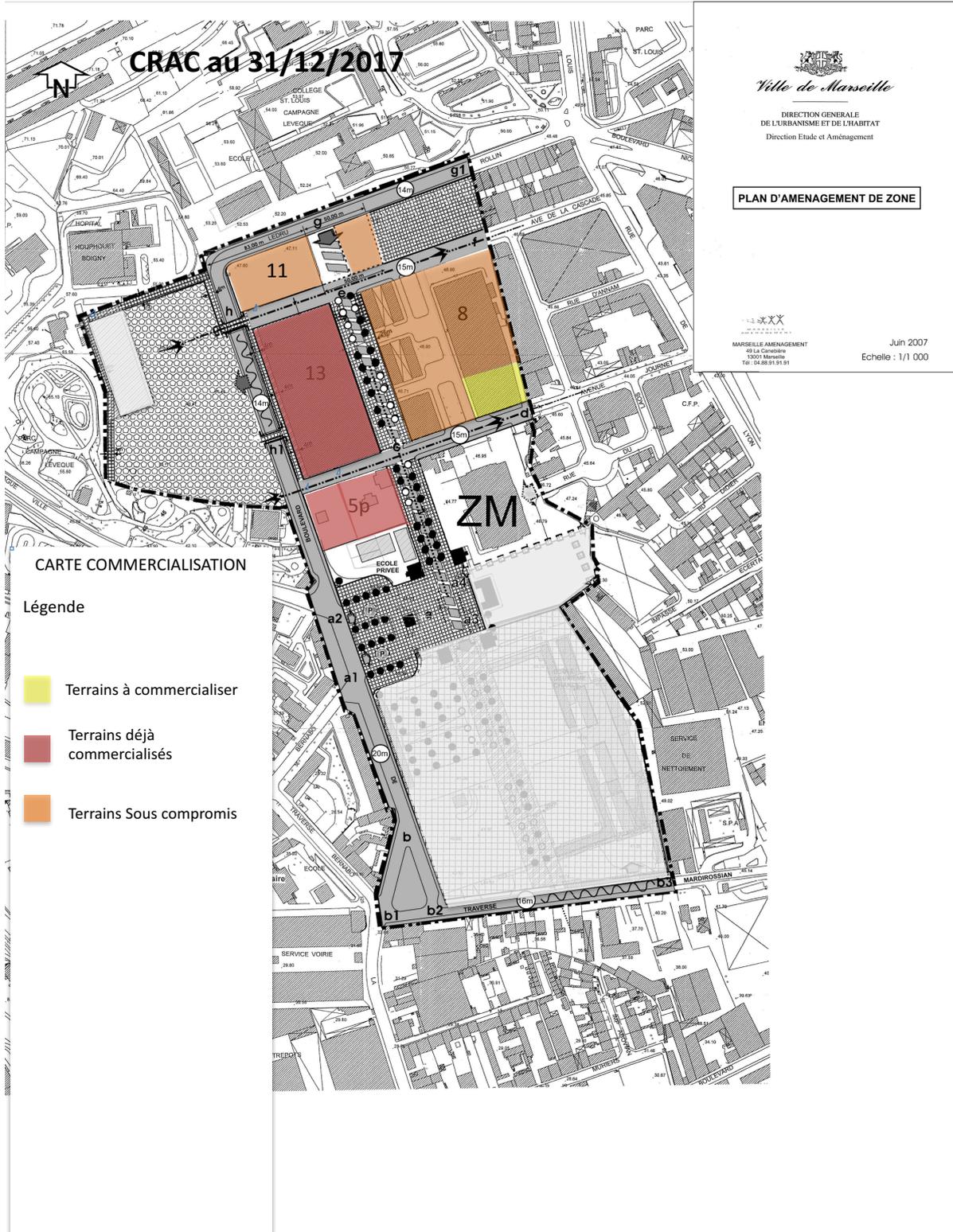


### c. L'avancement des commercialisations (cartographie)

Au 31/12/2017, toutes les cessions de logements ont été réalisées alors que 34% des cessions d'activités ont été réalisées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 183/21-Cessions Logements	<b>2 942 878</b>	2 942 878	100%

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 183/210-Formation des Metiers	<b>786 480</b>		
A : 183/211-Enedis	<b>761 400</b>		
A : 183/212-Ribiere	<b>203 040</b>	16 920	8%
A : 183/213-Sogima	<b>243 000</b>		
A : 183/214-Sogima	<b>858 130</b>	858 130	100%
A : 183/215-Comite Catholique	<b>236 692</b>	236 693	100%
A : 183/216-Terrain à Batir Lot Fb	<b>186 120</b>		
2-Budget Cessions Activités	<b>3 274 862</b>	1 111 743	34%



**d. L'avancement des participations du concédant**

OP.183 ZAC SAINT LOUIS CRAC 2017

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 183/410-Participations Apport Foncier Ville de Marseille	<b>2 209 829</b>	2 209 829	100%
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	<b>936 382</b>	936 382	100%
A : 183/600-Participations Metropole à l'Équilibre	<b>209 718</b>		
4-Budget Participations	<b>3 355 929</b>	3 146 211	94%

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

#### 1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 1 400 861 € à comparer à 1 022 183 € payées.

#### a. Les acquisitions foncières

Aucune acquisition en 2017

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 183/110-Frais Annexes		-4 059	4 059
1-Budget Foncier		-4 059	4 059

L'écart de 4K€ est lié à des frais de notaire supplémentaires liés à la fusion des biens entre MA et SOLEAM .

#### b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 183/500-Honoraires Techniques	-27 677	-14 963	-12 714
B : 183/501-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	-394		-394
B : 183/502-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	-366	-366	
B : 183/503-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-3 757	-6 084	2 327
B : 183/504-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-3 349		-3 349
B : 183/505-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-13 156	-13 200	44
B : 183/508-* Voie 21	-2 351	-961	-1 390
B : 183/509-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-32 400	-7 920	-24 480
2b-Budget Honoraires Techniques	-83 450	-43 494	-39 956

Honoraires techniques : Les dépenses correspondant à l'écart constaté sont reportées sur 2018 et 2019

AMBC CSPS Réseaux Barreau de liaison : Les dépenses correspondant à l'écart constaté sont reportées sur 2018

Artelia MOE Viabilisation ilot 13 et 15p : Les dépenses supplémentaires correspondent à une mission pour la réalisation d'un dossier de demande de dérogation accessibilité portant sur le Barreau de liaison.

MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept : Les dépenses restant à réaliser sont reportées sur 2018

MOE Tri évacuation des déchets Csd Ingénieur : La dépense supplémentaire correspond au solde du marché

Voie 21 : Les dépenses correspondant à l'écart constaté sont reportées sur 2018

Voirie et réseaux – reste à réaliser : Les dépenses correspondant à l'écart constaté sont reportées sur 2018 et 2019

### c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 183/200-Etudes Diverses	-29 990	-35 328	5 338
B : 183/402-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 962		-1 962
B : 183/404-* Voie 21	-403 659	-382 359	-21 300
B : 183/405-Travaux de Mise en Sécurité	-10 000		-10 000
B : 183/406-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-111 064	-111 065	1
B : 183/407-Erdf-Semm-Seram	-14 288		-14 288
B : 183/408-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser Espace Piéton	-181 818		-181 818
B : 183/409-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-157 157	-112 488	-44 669
B : 183/411-Aléas	-3 040		-3 040
B : 183/450-Imprévus	-20 000		-20 000
2-Budget Travaux	-932 978	-641 240	-291 738

Etudes diverses : Les dépenses non prévues correspondent à des études de pollutions complémentaires qui ont dû être réalisées sur les terrains à commercialiser par la SOLEAM

Voie Mail, desserte îlot 13 et 15p : Les dépenses restant à réaliser sont reportées sur l'année 2018. Il s'agit du DGD portant sur le marché de travaux de SATR/GILTP (Viabilisation îlot 13).

Voie 21 : Les dépenses restant à réaliser sont reportées sur l'année 2018. Il s'agit des DGD portant sur les deux marchés de travaux de SATR/GILTP (Réseaux Barreau de liaison et Aménagement Barreau de liaison)

Travaux de mise en sécurité : Poste non utilisé en 2017

ERDF – SEMM – SERAMM : Les dépenses non réalisées en 2017 sont reportées sur l'année 2018. Ce report est lié au report des dépenses du poste « Voirie et Réseaux – Réseau à réaliser Espace piéton »

Voirie et Réseaux – Réseau à réaliser Espace piéton : démarrage des travaux reporté à l'été 2018. Les études de maîtrise d'œuvre ont démarré en mars 2017. L'avancement de ces études est soumis à de longs délais de validation de la part des services gestionnaires des ouvrages à réaliser.

Dépollution du site – Création Servitudes publiques : Les dépenses correspondant à l'écart constaté sont reportées sur 2018

Aléas : Poste non utilisé en 2017

Imprévus : Poste non utilisé en 2017

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 183/303-Démolition la Halle aux Cochons + Évacuation des Déchets Avant Démolition	-238 104	-242 781	4 677
2a-Budget Démolitions	-238 104	-242 781	4 677

Démolition Halle aux cochons : l'écart correspond au montant de l'avenant 1 au marché de travaux

#### d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 183/599-Charges de Gestion	-17 532	-23 669	6 137
B : 183/603-Taxes Foncières et Autres Taxes	-5 000	-561	-4 439
B : 183/606-Assurances	-1 600		-1 600
3-Budget Depenses Annexes	-24 132	-24 230	98

Charge de gestion : prévisionnel 2017 sous-estimé

Taxes Foncières et autres taxes : Ecart de taxe foncière lié à la démolition de la Halle aux cochons

Assurances : Absence de dépense en raison de la démolition du dernier bâtiment sur les terrains appartenant à la SOLEAM (Halle aux cochons).

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses	-37 460	-39 704	2 244
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes	-83 801	-25 744	-58 057
4-Budget Remuneration	-121 261	-65 448	-55 813

Rémunération sur dépenses : prévisionnel 2017 sous-estimé

Rémunération sur recettes : suit l'évolution des recettes

#### f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 183/A401-Frais Financiers Ct	-936	-931	-5
5-Budget Frais Financiers	-936	-931	-5

#### 2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 871 091 € à comparer à 126 647 € reçues.

#### a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 183/215-Comite Catholique	108 017	109 723	1 706
1-Budget Cessions Activités Secteur 15	108 017	109 723	1 706
A : 183/212-Ribiere	203 040	16 920	-186 120
A : 183/213-Sogima	12 150		-12 150
1-Budget Cessions Activités Secteur 6b+11	215 190	16 920	-198 270
A : 183/210-Formation des Metiers	786 480		-786 480
A : 183/211-Enedis	761 400		-761 400
1-Budget Cessions Activités Secteur 8	1 547 880		-1 547 880

- Compromis de vente :
  - **Lot G1 « Ribière »**  
Signature d'un compromis le 6/12/16 avec Me Ribière pour un projet d'environ 1200m2 de bureaux et d'activités, la réitération n'a pas pu être réalisée à la fin de l'année ; l'acompte a été encaissé. La recette est reportée à 2018.
  - **Lot H « Sogima »**  
Signature d'un compromis le 18/12/15 avec la SOGIMA pour un programme d'activités d'environ 1500m2 sdp, l'acompte a été remplacé par une caution bancaire.
  
- Actes:
  - COMITE CATHOLIQUE DES ECOLES DU DIOCESE DE MARSEILLE (Lot E2)  
Signature le 7/7/17 d'un acte authentique portant sur la construction une cuisine centrale d'une surface de 869m2 SDP. L'écart de 1706€ correspond à la révision de prix effectuée à l'acte authentique.
  - ENEDIS (Lot F)  
Signature d'un compromis de vente avec ENEDIS le 23 janvier 2017 portant sur la construction d'un poste source (4500 m2SDP) sur un terrain d'environ 5000m2 – La réitération prévue pour décembre 2017 n'a pu se réaliser. Elle est reportée au premier semestre 2018.
  - FORMATION et METIERS (Lot G2)  
Signature d'un compromis de vente le 16 décembre 2015 portant sur un programme de Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5800m2 SDP  
La Signature courant 2017 d'un acte authentique n'a pu se réaliser car l'acquéreur n'avait pas encore reçu l'accord de la subvention attendue de la Région. Elle est reportée au premier semestre 2018.

## b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 183/610-Produits Financiers	4	4	
3-Budget Divers	4	4	

### 3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Variation de Trésorerie	513 150	-866 837	-1 379 987
Trésorerie au 31/12/16	290 344	290 344	
Trésorerie au 31/12/17	803 494	-576 493	-1 379 987

## IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

L'objectif général de la SOLEAM est de réaliser l'ensemble des équipements secondaires à la charge de l'aménageur et de les rétrocéder aux collectivités compétentes avant février 2020, date prévisionnelle de clôture de la ZAC.

En termes de commercialisation, l'objectif est de parvenir à céder l'ensemble des terrains à bâtir, avant février 2020, à des constructeurs proposant des projets dont l'usage futur et l'architecture s'inscrivent dans l'environnement urbain de la ZAC.

Dans ce cadre, les orientations d'aménagement pour les prochains mois sont les suivantes :

### 1) LES DEPENSES

#### a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Aucune acquisition n'est prévue en 2018.

#### b. En ce qui concerne les études

Validation au cours du deuxième trimestre 2018 du PRO portant sur les VRD restant à réaliser dans la ZAC (prolongement de l'avenue de la Cascade et de l'avenue Journet, aménagement de l'espace à l'arrière d'Urban Park). La réalisation d'un parc à poteaux destiné au stockage des poteaux d'éclairage de la Ville de Marseille sera intégrée à ce PRO.

Réalisation du DCE et lancement de l'appel d'offres de travaux à l'été 2018

Rendu, début 2018, d'une étude sur les besoins en stationnement dans la ZAC

Lancement, en 2018, d'une étude de définition portant sur les travaux de sécurisation à réaliser sur les passerelles (ouvrages d'art) afin de permettre la circulation piétonne.

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

Sont programmés :

##### Travaux de VRD

- Le démarrage des 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 d'Urban Park, parc à poteaux) est prévu pour le deuxième trimestre 2018. Durée prévisionnelle des travaux : 8 mois

##### Ouvrages d'art :

- Travaux de sécurisation des passerelles courant 2019

##### Travaux de dépollution

- Excavation de deux pépites pollution au niveau du lot G2 et de la place de l'Horloge. Ces travaux permettront d'obtenir le PV de recollement de la DREAL dans le cadre de la cessation d'activité des anciens abattoirs

### Travaux de constructions

- Livraison au cours du premier trimestre 2018 des travaux de construction d'une cuisine centrale par le COMITE CATHOLIQUE DES ECOLES DU DIOCESE DE MARSEILLE
- Démarrage, courant 2018, des travaux de construction de la Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5800m<sup>2</sup> SDP par l'association FORMATION ET METIER. Livraison pour la rentrée 2019
- Démarrage par Me RIBIERE, à l'été 2018, des travaux de construction d'un immeuble d'environ 1200m<sup>2</sup> de bureaux et d'activités sur le lot G1. Livraison : courant 2019
- Démarrage par la Sogima, courant 2019, d'un programme de locaux d'activité de 1500m<sup>2</sup>SDP

## 2) LES RECETTES

### a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- **ENEDIS (Lot Fa)**

Signature courant 2018 d'un acte authentique portant sur la construction d'un poste source (4500 m<sup>2</sup>SDP) sur un terrain d'environ 5000m<sup>2</sup>

- **Me RIBIERE (Lot G1)**

Signature courant 2018 d'un acte authentique pour un projet d'environ 1200m<sup>2</sup> de bureaux et d'activités

- **FORMATION et METIERS (Lot G2)**

Signature courant 2018 d'un acte authentique portant sur un programme de Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5800m<sup>2</sup> SDP

- **SOGIMA (Lot H)**

Signature courant 2019 d'un acte authentique portant sur un programme de locaux d'activité de 1500m<sup>2</sup>SDP

- **Lot Fb (2000m<sup>2</sup>)**

Signature, courant 2018, d'un compromis de vente avec un constructeur à identifier

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

### I - LES DÉPENSES

#### 1- Acquisitions Ville/Métropole Aix Marseille Provence :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/100-Acquisitions Collectivités	-2 209 829	-2 209 829	
B : 183/110-Frais Annexes	-27 671	-31 220	3 549
1-Budget Foncier	-2 237 500	-2 241 049	3 549

L'écart de 3549€ est lié à des frais de notaire supplémentaires liés à la fusion des biens entre MA et SOLEAM .

#### 2 • Études générales ZAC:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/200-Etudes Diverses	-332 457	-369 177	36 720

L'augmentation du poste « Etudes diverses » est justifiée par :

- L'ajustement des prévisions de dépenses sur la base des dépenses engagées

Diagnostic complémentaire de la qualité chimique des sols

#### 3 • Démolitions ZAC mise en état des sols:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/300-Démolitions	-295 075	-295 075	
B : 183/301-Démolition et Désamiantage Atelier des Costumes-S	-58 260	-58 260	
B : 183/302-Démolition la Galerie (Désamiantage Denier Deforge + Démol Guiramand)-Secteur 8	-79 504	-79 504	
B : 183/303-Démolition la Halle aux Cochons + Évacuation des Déchets Avant Démolition	-198 420	-202 318	3 898
B : 183/304-Démolition Ilot15	-14 450	-14 450	
2a-Budget Démolitions	-645 709	-649 607	3 898

Le poste de « démolition de la halle aux cochons » a été ajusté au réalisé.

**4 • Travaux et honoraires techniques**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/200-Etudes Diverses	-332 457	-369 177	36 720
B : 183/400-Travaux VRD	-298 628	-298 628	
B : 183/401-* Ouvrages d'Art	-33 333	-33 333	
B : 183/402-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 178 282	-1 178 282	
B : 183/404-* Voie 21	-465 462	-460 464	-4 998
B : 183/405-Travaux de Mise en Sécurité	-25 000	-25 000	
B : 183/406-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-92 554	-92 554	
B : 183/407-Erdf-Semm-Seram	-109 337	-109 337	
B : 183/408-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser Espace Piéton	-900 000	-900 000	
B : 183/409-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-150 000	-150 000	
B : 183/411-Parc à Poteaux		-333 333	333 333
B : 183/450-Aléas	-9 812	-9 812	
B : 183/451-Imprévus	-70 987	-66 875	-4 112
<b>2-Budget Travaux</b>	<b>-3 665 852</b>	<b>-4 026 795</b>	<b>360 943</b>

La diminution du poste « voie 21 » est justifiée par :

- Un ajustement du poste aux engagements

Un poste « Parc à Poteaux » est intégré au bilan de la ZAC. Il s'agit d'un équipement provisoire destiné au stockage des poteaux d'éclairage de la ville de Marseille. Il se situera sur le terrain au nord/est de la ZAC.

La diminution du poste « imprévus » est justifiée par :

- un budget précédent surestimé

soit une augmentation globale de 360 943 € HT

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/500-Honoraires Techniques	-210 771	-210 771	
B : 183/501-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	-1 050	-1 050	
B : 183/502-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	-1 470	-1 470	
B : 183/503-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-57 531	-60 031	2 500
B : 183/504-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-14 000	-14 000	
B : 183/505-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-20 400	-20 400	
B : 183/508-* Voie 21	-17 810	-17 810	
B : 183/509-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-54 000	-70 000	16 000
<b>2b-Budget Honoraires Techniques</b>	<b>-377 032</b>	<b>-395 532</b>	<b>18 500</b>

Les dépenses supplémentaires correspondent à une mission pour la réalisation d'un dossier de demande de dérogation accessibilité portant sur le Barreau de liaison (2500€HT) et aux honoraires techniques liés aux travaux supplémentaires du parc à poteaux ( 16000 €HT)

**6 • Charges de gestion :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/599-Charges de Gestion	-422 405	-422 405	
B : 183/613-Assurance	-17 055	-17 055	
B : 183/614-Taxes Foncières	-32 736	-32 736	
B : 183/A510-TVA non Récupérable		-67	67
3-Budget Depenses Annexes	-472 196	-472 263	67

Budget inchangé

**7 • Rémunérations**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490	
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-369 914	-388 091	18 177
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-352 712	-363 669	10 957
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-8 138	-8 138	
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-29 460	-30 937	1 477
4-Budget Remuneration	-810 714	-841 325	30 611

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.

**8 • Budget frais financiers**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/A400-Autres Frais Financiers	-781	-781	
B : 183/A401-Intérêts Court Terme	-15 795	-11 579	-4 216
B : 183/A402-Intérêts sur Emprunts			
5-Budget Frais Financiers	-16 576	-12 360	-4 216

Il n'est plus prévu de frais financiers sur cette opération.

**II - LES RECETTES**

**1 • Chiffre d'affaire ZAC :**

**Cessions**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	2 460 600	
A : 183/210-Formation des Metiers	655 400	655 400	
A : 183/211-Enedis	634 500	634 500	
A : 183/212-Ribiere	169 200	169 200	
A : 183/213-Sogima	202 500	202 500	
A : 183/214-Sogima	717 500	717 500	
A : 183/215-Comite Catholique	199 043	200 465	1 422
A : 183/216-Terrain à Batir Lot Fb		155 100	155 100
2-Budget Cessions Activités	2 578 143	2 734 665	156 522

L'augmentation du poste « Comité Catholique » est due à la révision de prix qui a été faite à la signature de l'acte authentique.

Le terrain (lot Fb) de 2000m<sup>2</sup> au sud du lot « Enedis » est intégré dans les lots à commercialiser. La recette supplémentaire est de 155 100€HT

La charge foncière des terrains à commercialiser est de 141 €/m<sup>2</sup> HT

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

**ACTIVITES : SHON MAXI AUTORISÉE : 27 500 m<sup>2</sup>**

- ECOLE 2<sup>ÈME</sup> CHANCE : 3249 m<sup>2</sup> SHON neufs - 5 809 m<sup>2</sup> SHON existants réhabilités
- ECOLE PRIVÉE CATHOLIQUE : 772 m<sup>2</sup> SHON neufs - 229 m<sup>2</sup> SHON existants réhabilités
- CNAM : 717 m<sup>2</sup> SHON neufs - 763 m<sup>2</sup> SHON existants réhabilités
- MOSQUEE : 5907 m<sup>2</sup> SHON neufs - 446 m<sup>2</sup> SHON existants réhabilités
- SOGIMA – village d’entreprises : 6 400 m<sup>2</sup> SHON neufs - 0 m<sup>2</sup> SHON existants
- ECOLE CATHOLIQUE : 800 m<sup>2</sup> SHON neufs + pavillon existant ? m<sup>2</sup>
- CEC – CUISINE CENTRALE : 869 m<sup>2</sup> SDP neufs - 0 m<sup>2</sup> SHON existants
- FORMATION et METIERS – P2IP : 5 800 m<sup>2</sup> SDP neufs - 0 m<sup>2</sup> SHON existants
- SOGIMA – extension village d’entreprises : 1 500 m<sup>2</sup> SDP neufs - 0 m<sup>2</sup> SHON existants
- RIBIERE – bureaux et locaux d’activité : 1200 m<sup>2</sup> SDP neufs - 0 m<sup>2</sup> SHON existants
- ENEDIS – Poste Source : 0 m<sup>2</sup> SDP

**TOTAL :** 21 307 m<sup>2</sup>

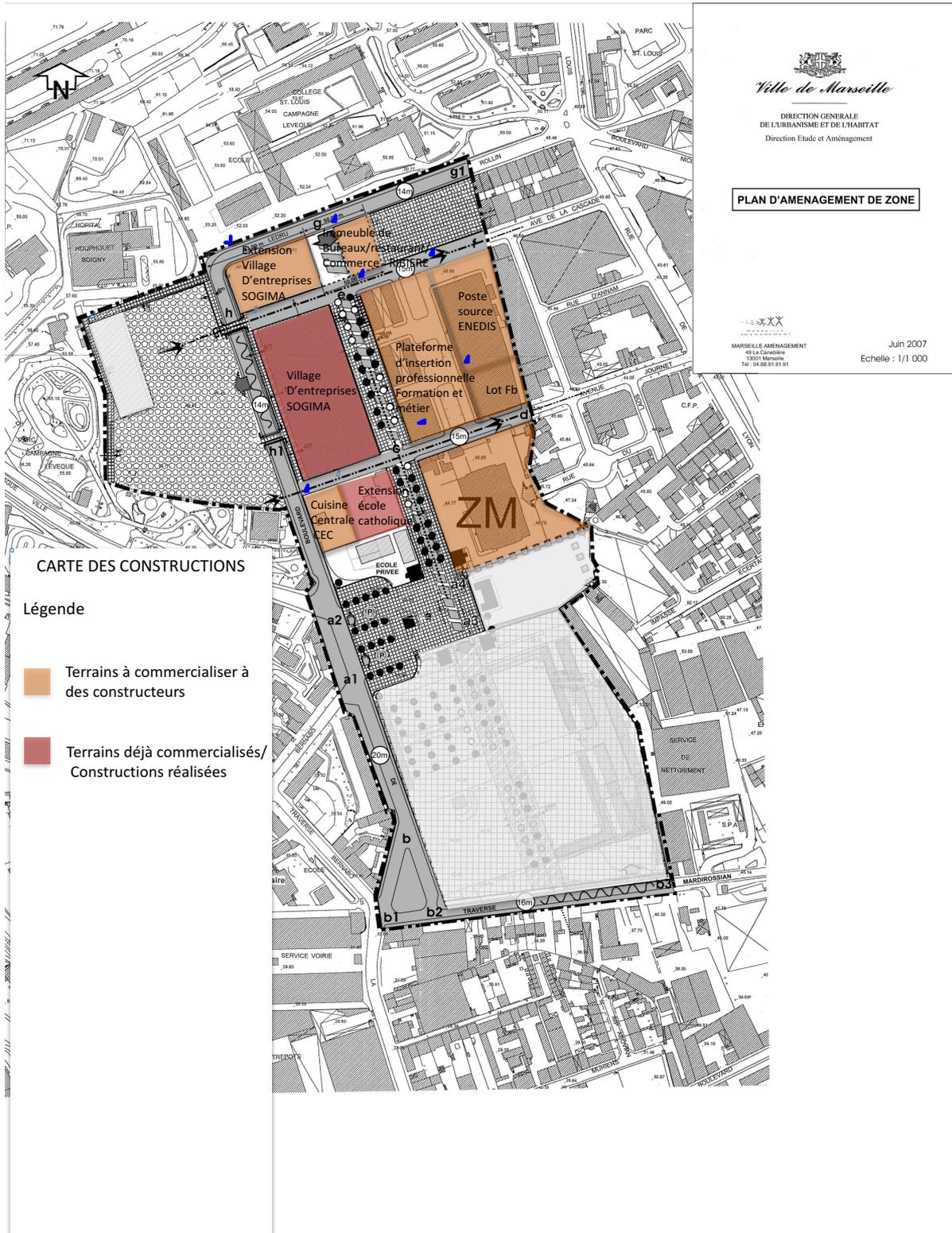
soit solde activités disponible de : 6 193 m<sup>2</sup>

**LOGEMENTS : SHON MAXI AUTORISÉE 12 500 m<sup>2</sup>**

- AMETIS – ERILIA : 12 303 m<sup>2</sup> SHON

**TOTAL :** 12 303 m<sup>2</sup>,

soit solde logement disponible de : 197 m<sup>2</sup>



  
**Ville de Marseille**  
 DIRECTION GENERALE  
 DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT  
 Direction Etude et Aménagement

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

MARSEILLE AMENAGEMENT  
 48 La Cavalière  
 13001 Marseille  
 Tel: 04.88.91.91.91

Juin 2007  
 Echelle : 1/1 000

**CARTE DES CONSTRUCTIONS**

**Légende**

- Terrains à commercialiser à des constructeurs
- Terrains déjà commercialisés/Constructions réalisées

**2 • Produits divers:**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A : 183/510-Produits de Gestion Locative	2 250	49 869	47 619
A : 183/520-Produits Divers	1	1	
A : 183/610-Produits Financiers	84 043	83 537	-506
3-Budget Divers	86 294	133 407	47 113

L'augmentation du poste « produit de gestion locative » est liée au loyer que versera la ville au concessionnaire pour la location du parc à poteaux.

**3 • Participation Concédant ZAC et hors ZAC :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A : 183/410-Participations Apport Foncier Ville de Marseille	2 209 829	2 209 829	
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	890 713	890 713	
A : 183/600-Participations Metropole à l'Équilibre		209 718	209 718
4-Budget Participations	3 100 542	3 310 260	209 718

L'augmentation de la participation du concédant est liée aux travaux supplémentaires à réaliser dans le cadre de la ZAC (parc à poteaux).

\* \* \* \* \*  
\* \* \*

**VI. ANNEXES**

**Bilan prévisionnel**

**Echéancier de trésorerie prévisionnelle**

**Tableau des écarts HT**

**Ecart Année 2017**

**Tableau des acquisitions et des cessions**

**Bilan prévisionnel 31/12/17 : 183-ZAC SAINT LOUIS**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
	<b>Budget actualisé</b>		
1-Budget Foncier	-2 241 049	-2 239	-2 243 288
B : 183/200-Etudes Diverses	-369 177	-73 062	-442 239
B : 183/400-Travaux VRD	-298 628	-58 732	-357 360
B : 183/401-* Ouvrages d'Art	-33 333	-6 667	-40 000
B : 183/402-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 178 282	-235 656	-1 413 938
B : 183/404-* Voie 21	-460 464	-92 093	-552 557
B : 183/405-Travaux de Mise en Sécurité	-25 000	-5 000	-30 000
B : 183/406-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-92 554	-18 511	-111 065
B : 183/407-Erdf-Semm-Seram	-109 337	-21 790	-131 127
B : 183/408-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser Espace Piéton	-900 000	-180 000	-1 080 000
B : 183/409-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-150 000	-30 000	-180 000
B : 183/410-Travaux d'Aménagement Provisoires			
B : 183/411-Parc à Poteaux	-333 333	-66 667	-400 000
B : 183/450-Aléas	-9 812	-1 962	-11 774
B : 183/451-Imprévus	-66 875	-12 883	-79 758
2-Budget Travaux	-4 026 795	-803 023	-4 829 818
2a-Budget Démolitions	-649 607	-128 864	-778 471
B : 183/500-Honoraires Techniques	-210 771	-41 624	-252 395
B : 183/501-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	-1 050	-210	-1 260
B : 183/502-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	-1 470	-294	-1 764
B : 183/503-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-60 031	-11 889	-71 920
B : 183/504-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-14 000	-2 783	-16 783
B : 183/505-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-20 400	-4 060	-24 460
B : 183/508-* Voie 21	-17 810	-3 562	-21 372
B : 183/509-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-70 000	-14 000	-84 000
2b-Budget Honoraires Techniques	-395 532	-78 422	-473 954
B : 183/599-Charges de Gestion	-422 405	-76 592	-498 997
B : 183/613-Assurance	-17 055		-17 055
B : 183/614-Taxes Foncières	-32 736		-32 736
B : 183/A510-TVA non Récupérable	-67	67	
3-Budget Depenses Annexes	-472 263	-76 525	-548 788
4-Budget Remuneration	-841 325	2	-841 323
5-Budget Frais Financiers	-12 360		-12 360
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-8 638 931</b>	<b>-1 089 071</b>	<b>-9 728 002</b>
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	482 278	2 942 878
A : 183/210-Formation des Metiers	655 400	131 080	786 480
A : 183/211-Enedis	634 500	126 900	761 400
A : 183/212-Ribiere	169 200	33 840	203 040
A : 183/213-Sogima	202 500	40 500	243 000
A : 183/214-Sogima	717 500	140 630	858 130
A : 183/215-Comite Catholique	200 465	36 227	236 692
A : 183/216-Terrain à Batir Lot Fb	155 100	31 020	186 120
2-Budget Cessions Activités	2 734 665	540 197	3 274 862
A : 183/510-Produits de Gestion Locative	49 869	9 971	59 840
A : 183/520-Produits Divers	1		1
A : 183/610-Produits Financiers	83 537		83 537
3-Budget Divers	133 407	9 971	143 378
A : 183/410-Participations Apport Foncier Ville de Marseille	2 209 829		2 209 829
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	890 713	45 669	936 382
A : 183/600-Participations Metropole à l'Équilibre	209 718		209 718
4-Budget Participations	3 310 260	45 669	3 355 929
<b>Sous-total recettes</b>	<b>8 638 932</b>	<b>1 078 115</b>	<b>9 717 047</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>10 959</b>

OP.183 ZAC SAINT LOUIS CRAC 2017

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 183-ZAC SAINT LOUIS

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	03-févr
1-Budget Foncier	-2 243 288	-2 243 288			
B : 183/200-Etudes Diverses	-442 239	-375 821	-39 570	-26 856	8
B : 183/400-Travaux VRD	-357 360	-357 360			
B : 183/401-* Ouvrages d'Art	-40 000			-40 000	
B : 183/402-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 413 938	-1 411 977	-1 962		1
B : 183/404-* Voie 21	-552 557	-537 255	-15 302		
B : 183/405-Travaux de Mise en Sécurité	-30 000		-11 250	-15 000	-3 750
B : 183/406-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-111 065	-111 065			
B : 183/407-Erdf-Semm-Seram	-131 127	-107 908	-23 220		1
B : 183/408-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser Espace Piéton	-1 080 000		-199 157	-880 840	-3
B : 183/409-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-180 000	-112 488	-30 000	-37 512	
B : 183/411-Parc à Poteaux	-400 000		-66 667	-333 335	2
B : 183/450-Aléas	-11 774		-5 049	-6 732	7
B : 183/451-Imprévus	-79 758	-24 692	-38 525	-16 548	7
2-Budget Travaux	-4 829 818	-3 038 566	-430 702	-1 356 823	-3 727
2a-Budget Démolitions	-778 471	-778 470			-1
B : 183/500-Honoraires Techniques	-252 395	-239 677	-6 361	-6 354	-3
B : 183/501-Ambc CSPP Réseaux Barreau Liaison	-1 260	-866	-394		
B : 183/502-Ambc CSPP Aménagement Barreau Liaison	-1 764	-1 764			
B : 183/503-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-71 920	-71 234	-685		-1
B : 183/504-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-16 783	-13 423	-3 360		
B : 183/505-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-24 460	-24 460			
B : 183/508-* Voie 21	-21 372	-19 982	-1 389		-1
B : 183/509-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-84 000	-7 920	-47 884	-28 196	
2b-Budget Honoraires Techniques	-473 954	-379 326	-60 073	-34 550	-5
B : 183/599-Charges de Gestion	-498 997	-476 147	-15 463	-7 380	-7
B : 183/613-Assurance	-17 055	-15 455	-684	-912	-4
B : 183/614-Taxes Foncières	-32 736	-28 297	-1 899	-2 532	-8
B : 183/A510-TVA non Récupérable					
3-Budget Dépenses Annexes	-548 788	-519 899	-18 046	-10 824	-19
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490			
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-388 091	-306 920	-22 688	-58 485	2
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-363 668	-294 657	-56 497	-12 516	2
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-8 137	-8 138			1
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-30 937				-30 937
4-Budget Remuneration	-841 323	-660 205	-79 185	-71 001	-30 932
5-Budget Frais Financiers	-12 360	-12 359			-1
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-9 728 002</b>	<b>-7 632 113</b>	<b>-588 006</b>	<b>-1 473 198</b>	<b>-34 685</b>
1-Budget Cessions Logements	2 942 878	2 942 878			
A : 183/210-Formation des Metiers	786 480		786 480		
A : 183/211-Enedis	761 400		761 400		
A : 183/212-Ribiere	203 040	16 920	186 120		
A : 183/213-Sogima	243 000			243 000	
A : 183/214-Sogima	858 130	858 130			
A : 183/215-Comite Catholique	236 692	236 693			-1
A : 183/216-Terrain à Batir Lot Fb	186 120		18 612	167 508	
2-Budget Cessions Activités	3 274 862	1 111 743	1 752 612	410 508	-1
A : 183/510-Produits de Gestion Locative	59 840	2 697	287	56 856	
A : 183/520-Produits Divers	1	1			
A : 183/610-Produits Financiers	83 537	83 539			-2
3-Budget Divers	143 378	86 237	287	56 856	-2
A : 183/410-Participations Apport Foncier Ville de Marseille	2 209 829	2 209 829			
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	936 382	936 382			
A : 183/600-Participations Metropole à l'Équilibre	209 718			209 718	
4-Budget Participations	3 355 929	3 146 211		209 718	
<b>Sous-total recettes</b>	<b>9 717 047</b>	<b>7 287 069</b>	<b>1 752 899</b>	<b>677 082</b>	<b>-3</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>10 959</b>	<b>-231 449</b>	<b>419 987</b>	<b>-177 588</b>	<b>9</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>		-576 493	1 008 387	34 683	4

**TABLEAU DES ECARTS EN HT : 183-ZAC SAINT LOUIS**

30/03/17

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/100-Acquisitions Collectivités	-2 209 829	-2 209 829	
B : 183/110-Frais Annexes	-27 671	-31 220	3 549
1-Budget Foncier	-2 237 500	-2 241 049	3 549
B : 183/200-Etudes Diverses	-332 457	-369 177	36 720
B : 183/400-Travaux VRD	-298 628	-298 628	
B : 183/401-* Ouvrages d'Art	-33 333	-33 333	
B : 183/402-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 178 282	-1 178 282	
B : 183/404-* Voie 21	-465 462	-460 464	-4 998
B : 183/405-Travaux de Mise en Sécurité	-25 000	-25 000	
B : 183/406-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-92 554	-92 554	
B : 183/407-Erdf-Semm-Seram	-109 337	-109 337	
B : 183/408-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser Espace Piéton	-900 000	-900 000	
B : 183/409-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-150 000	-150 000	
B : 183/411-Parc à Poteaux		-333 333	333 333
B : 183/450-Aléas	-9 812	-9 812	
B : 183/451-Imprévus	-70 987	-66 875	-4 112
2-Budget Travaux	-3 665 852	-4 026 795	360 943
B : 183/300-Démolitions	-295 075	-295 075	
B : 183/301-Démolition et Désamiantage Atelier des Costumes-Secteur 8b	-58 260	-58 260	
B : 183/302-Démolition la Galerie (Désamiantage Denier Deforge + Démol Guiramand)-Secteur 8	-79 504	-79 504	
B : 183/303-Démolition la Halle aux Cochons + Évacuation des Déchets Avant Démolition	-198 420	-202 318	3 898
B : 183/304-Démolition Ilot15	-14 450	-14 450	
2a-Budget Démolitions	-645 709	-649 607	3 898
B : 183/500-Honoraires Techniques	-210 771	-210 771	
B : 183/501-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	-1 050	-1 050	
B : 183/502-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	-1 470	-1 470	
B : 183/503-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-57 531	-60 031	2 500
B : 183/504-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-14 000	-14 000	
B : 183/505-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-20 400	-20 400	
B : 183/508-* Voie 21	-17 810	-17 810	
B : 183/509-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-54 000	-70 000	16 000
2b-Budget Honoraires Techniques	-377 032	-395 532	18 500
B : 183/599-Charges de Gestion	-422 405	-422 405	
B : 183/613-Assurance	-17 055	-17 055	
B : 183/614-Taxes Foncières	-32 736	-32 736	
B : 183/A510-TVA non Récupérable		-67	67
3-Budget Depenses Annexes	-472 196	-472 263	67
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490	
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-369 914	-388 091	18 177
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-352 712	-363 669	10 957
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-8 138	-8 138	
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-29 460	-30 937	1 477
4-Budget Remuneration	-810 714	-841 325	30 611
5-Budget Frais Financiers	-16 576	-12 360	-4 216
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-8 225 579</b>	<b>-8 638 931</b>	<b>413 352</b>
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	2 460 600	
A : 183/210-Formation des Metiers	655 400	655 400	
A : 183/211-Enedis	634 500	634 500	
A : 183/212-Ribiere	169 200	169 200	
A : 183/213-Sogima	202 500	202 500	
A : 183/214-Sogima	717 500	717 500	
A : 183/215-Comite Catholique	199 043	200 465	1 422
A : 183/216-Terrain à Batir Lot Fb		155 100	155 100
2-Budget Cessions Activités	2 578 143	2 734 665	156 522
A : 183/510-Produits de Gestion Locative	2 250	49 869	47 619
A : 183/520-Produits Divers	1	1	
A : 183/610-Produits Financiers	84 043	83 537	-506
3-Budget Divers	86 294	133 407	47 113
A : 183/410-Participations Apport Foncier Ville de Marseille	2 209 829	2 209 829	
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	890 713	890 713	
A : 183/600-Participations Metropole à l'Équilibre		209 718	209 718
4-Budget Participations	3 100 542	3 310 260	209 718
<b>Sous-total recettes</b>	<b>8 225 579</b>	<b>8 638 932</b>	<b>413 353</b>

ECART ANNEE 2017 TTC : 183-ZAC SAINT LOUIS

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal
B : 183/110-Frais Annexes		-4 059
1-Budget Foncier		-4 059
B : 183/200-Etudes Diverses	-29 990	-35 328
B : 183/402-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 962	
B : 183/404-* Voie 21	-403 659	-382 359
B : 183/405-Travaux de Mise en Sécurité	-10 000	
B : 183/406-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-111 064	-111 065
B : 183/407-Erdf-Semm-Seram	-14 288	
B : 183/408-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser Espace Piéton	-181 818	
B : 183/409-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-157 157	-112 488
B : 183/411-Aléas	-3 040	
B : 183/450-Imprévus	-20 000	
2-Budget Travaux	-932 978	-641 240
B : 183/303-Démolition la Halle aux Cochons + Évacuation des Déchets Avant Démolition	-238 104	-242 781
2a-Budget Démolitions	-238 104	-242 781
B : 183/500-Honoraires Techniques	-27 677	-14 963
B : 183/501-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	-394	
B : 183/502-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	-366	-366
B : 183/503-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-3 757	-6 084
B : 183/504-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-3 349	
B : 183/505-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-13 156	-13 200
B : 183/508-* Voie 21	-2 351	-961
B : 183/509-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-32 400	-7 920
2b-Budget Honoraires Techniques	-83 450	-43 494
B : 183/599-Charges de Gestion	-17 532	-23 669
B : 183/603-Taxes Foncières et Autres Taxes	-5 000	-561
B : 183/606-Assurances	-1 600	
3-Budget Depenses Annexes	-24 132	-24 230
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses	-37 460	-39 704
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes	-83 801	-25 744
4-Budget Remuneration	-121 261	-65 448
B : 183/A401-Frais Financiers Ct	-936	-931
5-Budget Frais Financiers	-936	-931
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-1 400 861</b>	<b>-1 022 183</b>
A : 183/215-Comite Catholique	108 017	109 723
1-Budget Cessions Activités Secteur 15	108 017	109 723
A : 183/212-Ribiere	203 040	16 920
A : 183/213-Sogima	12 150	
1-Budget Cessions Activités Secteur 6b+11	215 190	16 920
A : 183/210-Formation des Metiers	786 480	
A : 183/211-Enedis	761 400	
1-Budget Cessions Activités Secteur 8	1 547 880	
A : 183/610-Produits Financiers	4	4
3-Budget Divers	4	4
<b>Sous-total recettes</b>	<b>1 871 091</b>	<b>126 647</b>
C : 183/810-Crédits de TVA	-51 288	28 699
D : 183/A520-TVA Reversée	94 208	
<b>Sous-total TVA</b>	<b>42 920</b>	<b>28 699</b>
Variation de Trésorerie	513 150	-866 837
Trésorerie au 31/12/16	290 344	290 344
Trésorerie au 31/12/17	803 494	-576 493

ETAT DES COMMERCIALISATION A VENIR

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV ou AF	Date AA
COMITE CATHOLIQUE-Etablissement scolaire	100 846 €	1 300 m2	78 €	secteur 15	19/12/2011	28/11/2013
COMITE CATHOLIQUE	99 619 €	869 m2	113 €	secteur 15	07/07/2017	07/07/2017
ENEDIS	634 500 €	4 500 m2	141 €	Secteur 8	01/03/2018	00/00/00
RIBIERE	169 200 €	1 200 m2	141 €	Secteur 6B+11	01/04/2018	00/00/00
FORMATION DES METIERS	655 400 €	5 800 m2	113 €	Secteur 8	01/12/2018	00/00/00
Lot Fb	155 100 €	1 100 m2	141 €	Secteur 8	01/12/2018	01/12/2019
SOGIMA	202 500 €	1 500 m2	135 €	Secteur 6B+11	01/09/2019	00/00/00
<b>Somme 2A-Cessions activités</b>	<b>2 017 165</b>	<b>16 269</b>				

**METROPOLE**

**SOLEAM**

**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

**DE SAINT-LOUIS  
N°1600902CO**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
N° 98/055**

**AVENANT N° 21**

**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'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 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 Renouveau 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 1<sup>er</sup> 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 de la concession d'aménagement.

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

L'**avenant N°19** approuvé par délibération URB 026-1106/CM et notifié le 20 janvier 2017 a permis de constater la réduction de la participation du concédant à l'équilibre du bilan. Le montant global de la participation du concédant à l'équilibre du bilan a ainsi été ramené à un total de 936 381,90€, soit une diminution de 312€.

L'**avenant N°20 (17/0729)** approuvé par délibération URB 011-2350/CM du 13 Juillet 2017 et notifié le 10 Octobre 2017 , a permis de prolonger la durée de la concession liant **SOLEAM** à la **Ville de Marseille** de 2 années supplémentaires, **soit jusqu'au 3 février 2020.**

**Par ailleurs, pour l'année 2017**, un nouveau compte-rendu, présenté au Conseil de Métropole conjointement au présent avenant, a été établi visant à informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Aussi, le présent avenant a-t-il pour objet de modifier le montant et l'échéancier de la participation pour tenir compte de la demande du concédant de réaliser un parc à poteaux sur la zone;

**CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

**ARTICLE 1**

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 9 728 002 € TTC ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2017 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 3 355 929 € en augmentation de 209 718 € au regard du précédent bilan dont 2 209 829 Euros sous forme d'apport en foncier versé par la Ville de Marseille, 936 382€ de participation numéraire déjà versés par la Ville de Marseille et 209 718€ restant à verser par la Métropole Aix-Marseille Provence, cette dernière se substituant à la Ville en tant que concédant.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2017 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier de versement du solde de la participation numéraire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit :

- 2019 : 209 718 €

**ARTICLE 2**

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

**ARTICLE 3**

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

Fait à Marseille, le  
En quatre exemplaires originaux

**Pour la Métropole :**  
**Le Vice-Président délégué à la stratégie et**  
**l'Aménagement du territoire, du SCOT et des**  
**schémas d'urbanisme**

Henri PONS

**Pour le concessionnaire :**

**Le Directeur Général**

Jean-Yves MIAUX