

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 20 Juin 2019

10952

■ Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Saint Louis à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 22 à la convention de concession

Madame la Présidente 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 m² 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 21 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'établissements d'enseignements et d'un lieu culturel pour une constructibilité globale de 40 000m² SDP.

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 validée par le tribunal administratif en Février 2019, il est envisagé d'orienter l'affectation du terrain concerné pour des bureaux et pour de l'activité économique.

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 du site.

Ainsi le programme des équipements publics initial de la ZAC prévoit notamment un ensemble de voies nouvelles à réaliser par l'aménageur et 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 l'autorité concédante, la Ville de Marseille puis la Métropole depuis janvier 2016.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2018 et l'avenant 22 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 Soleam 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, qui est ouverte à la circulation depuis janvier 2017. Les tronçons de voiries et les réseaux divers qui desservent le village d'entreprises Urban Parc et l'ensemble des travaux de démolitions sont également achevés.

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

L'activité sur l'exercice écoulé (2018) :

Le terrain réservé pour un parking public lié à un futur tramway est mis à la disposition temporaire du service de l'éclairage public de la Ville de Marseille dans le cadre d'un bail approuvé par la Métropole en décembre 2018 pour l'implantation d'un parc à poteaux.

Des études complémentaires ont été menées sur le programme d'aménagement du parc à poteaux et sur la pollution des terrains restant à construire. Le budget alloué pour les travaux

d'évacuation des terres non inertes a été ré-évalué d'environ 40 000 euros.

Les études de maîtrise d'œuvre des travaux de voiries et réseaux divers menées en 2018 ont abouti à la passation d'un marché de travaux début 2019.

L'acte authentique de vente du terrain à ENEDIS portant sur la construction d'un poste source a été signé en novembre 2018.

Les prévisions d'activité 2019 et années suivantes :

Les signatures des actes authentiques de vente concernant les terrains destinés à la plateforme d'insertion innovante professionnelle et à un programme de bureaux et restauration ont été reportées en 2019.

Les études de pollution se poursuivront sur les terrains restant à commercialiser et une servitude d'utilité publique de la zone polluée sous la place de l'horloge sera instaurée en lien avec la DREAL.

Un diagnostic sur l'état structurel des passerelles au-dessus du bd Ledru Rollin et une étude de faisabilité d'un cheminement piétonnier entre la passerelle Nord et le jardin de la Calade seront menés.

La Soleam réalisera début 2019 les travaux d'aménagement du terrain destiné au stockage des poteaux d'éclairage public dans le cadre du marché travaux des voiries et réseaux divers attribué au groupement SATR/GIL TP.

Les travaux de voiries et réseaux divers se poursuivront durant les années 2019 à 2021 en coordination avec les opérations de constructions 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 2018

Les dépenses :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses (hors crédit de TVA de 68 864 euros) s'élèvent à 256 517 euros TTC, en baisse par rapport au prévisionnel de 331 489 euros, et se répartissent ainsi :

- 173 022 euros TTC pour des études, travaux, démolitions, honoraires techniques en diminution de 317 753 euros TTC, en raison principalement d'un décalage de travaux de voiries en 2019,
- 47 708 euros pour les dépenses annexes en augmentation de 29 662 euros par rapport au prévisionnel sous-estimé pour des interventions d'enlèvements de dépôts sauvages et de vidéo surveillance,
- 35 787 euros TTC de rémunération sur dépenses et sur recettes en diminution de 43 398 euros en lien avec la diminution des postes cessions et travaux.

L'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 :

Les dépenses réalisées (hors la dépense de TVA de 162 585 euros) qui s'élèvent à 7 888 629 euros TTC soit 80% 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,
- 4 369 384 euros TTC pour les études, les démolitions, les travaux VRD et honoraires techniques soit 71% du budget total de ce poste,

- 567 607 euros TTC pour les dépenses annexes soit 91% du budget total de ce poste,
- 695 991 euros TTC de rémunération soit 81% 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 9 361 euros) s'élèvent à 9 876 131 euros TTC. Elles sont en augmentation de 148 127 euros (+1,5%) par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2017 et se répartissent ainsi :

- 2 243 288 euros TTC pour le budget foncier inchangé par rapport au CRAC précédent,
- 6 145 888 euros TTC pour le budget études et travaux qui présente une augmentation de 63 645 euros TTC (+1%) par rapport au prévisionnel en lien avec les études complémentaires liées à la pollution des terres et avec un ajustement du montant des travaux de VRD,
- 621 466 euros TTC pour le budget des dépenses annexes, en augmentation de 72 678 euros TTC par rapport au prévisionnel afin d'intégrer les dépenses récurrentes d'évacuation de dépôts sauvages,
- 853 129 euros TTC pour le budget des rémunérations en augmentation de 11 804 euros TTC suivant l'évolution des dépenses et recettes,
- et 12 360 euros TTC pour le budget des frais financiers inchangé.

La part de chacun des budgets ci-dessus représente respectivement 23%, 62%, 6,3%, 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 815 732 euros TTC qui sont en diminution de 937 167 euros par rapport au prévisionnel comprennent :

- les recettes de cessions de 815 732 euros en diminution de 936 880 euros TTC par rapport au précédent CRAC en raison du décalage en 2019 de la signature des actes de vente, et en 2020 de la cession des deux derniers terrains commercialisables.

L'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 : les recettes s'élèvent à 8 102 801 euros TTC et se répartissent ainsi :

- 4 870 353 euros TTC pour les cessions, soit un taux d'avancement des cessions de 78%,
- 86 237 euros TTC de produits de gestion locative et de produits financiers, soit 36% du poste,
- 2 209 829 euros de participation concédant en apport foncier, soit 100% du poste,
- 936 382 euros de la participation Ville de Marseille versée avant décembre 2015, soit 100% du poste.

Au terme de la concession les recettes de l'opération (hors la participation Ville et Métropole) s'élèvent à 6 510 841 euros TTC. Elles sont en hausse de 149 723 euros et se répartissent de la manière suivante :

- 6 272 072 euros TTC de cessions en augmentation de 54 332 euros TTC par rapport au précédent CRAC en lien avec la révision de prix lors de la passation de l'acte authentique avec ENEDIS.

- 238 769 euros TTC de produits de gestion locative et de produits financiers, en augmentation de 95 391 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, montant inchangé par rapport au CRAC précédent qui comprend :

2 209 829 euros en apport foncier de la Ville de Marseille entre 2007 et 2013,

936 382 euros en numéraire 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.

La TVA et la trésorerie :

Au terme de l'opération le Trésorier Payeur restituera de la TVA à la Soleam. Ainsi le montant total provisionnel de TVA en fin d'opération est estimé à 9 361 euros contre 10 959 euros au CRAC précédent.

Le solde cumulé de la trésorerie de cette opération à fin 2018 qui s'élève à +51 587 euros est plus favorable que prévu en lien avec le report de travaux en 2019.

L'avenant 22 à la convention de concession,

Le présent avenant soumis à notre approbation prévoit de proroger de deux ans la durée de la concession portant son échéance au 3 février 2022 pour permettre à la SOLEAM de parachever les travaux de voiries en coordination avec les chantiers de construction, et de commercialiser les deux derniers terrains à bâtir.

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 de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2018 et l'avenant n°22 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 2018 ci-annexé.

Article 2 :

Est approuvée la participation du concédant à l'équilibre de l'opération d'un montant de 3 355 929 euros inchangé par rapport au CRAC précédent qui comprend :

2 209 829 euros en apport foncier de la Ville de Marseille à l'opération effectué entre 2007 et 2013,

936 382 euros en numéraire, montant versé par la Ville de Marseille avant le 31 décembre 2015,

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

Article 3

Est approuvé l'avenant n°22 au contrat de concession de Saint Louis T1600902CO (n° Ville 98/055), ci-annexé, prorogeant la durée de la concession de deux ans, ce qui porte l'échéance de la convention au 3 février 2022.

Article 4

Madame la Présidente 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

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE SAINT LOUIS À MARSEILLE 15ÈME ARRONDISSEMENT PASSÉE AVEC LA SOLEAM - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ ÉTABLI AU 31 DÉCEMBRE 2018 - PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN - APPROBATION DE L'AVENANT 22 À LA CONVENTION DE CONCESSION

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. 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. 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'établissements d'enseignements et d'un lieu culturel pour une constructibilité globale de 40 000m² SDP. 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 validée par le tribunal administratif en Février 2019, il est envisagé d'orienter l'affectation du terrain concerné pour des bureaux et pour de l'activité économique. 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 du site. Ainsi le programme des équipements publics initial de la ZAC prévoit notamment un ensemble de voies nouvelles à réaliser par l'aménageur et 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 l'autorité concédante, la Ville de Marseille puis la Métropole depuis janvier 2016.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2018 et l'avenant 22 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 Soleam 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, qui est ouverte à la circulation depuis janvier 2017. Les tronçons de voiries et les réseaux divers qui desservent le village d'entreprises Urban Parc et l'ensemble des travaux de démolitions sont également achevés.

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

L'activité sur l'exercice écoulé (2018) :

Le terrain réservé pour un parking public lié à un futur tramway est mis à la disposition temporaire du service de l'éclairage public de la Ville de Marseille dans le cadre d'un bail approuvé par la Métropole en décembre 2018 pour l'implantation d'un parc à poteaux. Des études complémentaires ont été menées sur

le programme d'aménagement du parc à poteaux et sur la pollution des terrains restant à construire. Le budget alloué pour les travaux d'évacuation des terres non inertes a été ré-évalué d'environ 40 000 euros. Les études de maîtrise d'œuvre des travaux de voiries et réseaux divers menées en 2018 ont abouti à la passation d'un marché de travaux début 2019. L'acte authentique de vente du terrain à ENEDIS portant sur la construction d'un poste source a été signé en novembre 2018.

Les prévisions d'activité 2019 et années suivantes :

Les signatures des actes authentiques de vente concernant les terrains destinés à la plateforme d'insertion innovante professionnelle et à un programme de bureaux et restauration ont été reportées en 2019. Les études de pollution se poursuivront sur les terrains restant à commercialiser et une servitude d'utilité publique de la zone polluée sous la place de l'horloge sera instaurée en lien avec la DREAL. Un diagnostic sur l'état structurel des passerelles au-dessus du bd Ledru Rollin et une étude de faisabilité d'un cheminement piétonnier entre la passerelle Nord et le jardin de la Calade seront menés. La Soleam réalisera début 2019 les travaux d'aménagement du terrain destiné au stockage des poteaux d'éclairage public dans le cadre du marché travaux des voiries et réseaux divers attribué au groupement SATR/GIL TP. Les travaux de voiries et réseaux divers se poursuivront durant les années 2019 à 2021 en coordination avec les opérations de constructions afin d'achever la réalisation des voiries de la ZAC et permettre l'ouverture totale de ce site sur le quartier.

Sur l'exercice écoulé, les dépenses (hors crédit de TVA de 68 864 euros) s'élèvent à 256 517 euros TTC. **L'état d'avancement cumulé** au 31 décembre 2018 : Les dépenses réalisées (hors la dépense de TVA de 162 585 euros) qui s'élèvent à 7 888 629 euros TTC soit 80% du montant total des dépenses prévisionnelles. **Au terme de la concession**, les dépenses (hors crédit de TVA de 9 361 euros) s'élèvent à 9 876 131 euros TTC. Elles sont en augmentation de 148 127 euros (+1,5%) par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2017.

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues d'un montant de 815 732 euros TTC qui sont en diminution de 937 167 euros par rapport au prévisionnel. **L'état d'avancement cumulé** au 31 décembre 2018 : les recettes s'élèvent à 8 102 801 euros TTC **Au terme de la concession** les recettes de l'opération (hors la participation Ville et Métropole) s'élèvent à 6 510 841 euros TTC. Elles sont en hausse de 149 723 euros

La participation du concédant s'élève à 3 355 929 euros, montant inchangé par rapport au CRAC précédent qui comprend : 2 209 829 euros en apport foncier de la Ville de Marseille entre 2007 et 2013, 936 382 euros en numéraire 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.

Ce rapport approuve l'avenant n°22 au contrat de concession de Saint prorogeant la durée de la concession de deux ans, ce qui porte l'échéance de la convention au 3 février 2022.



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DE SAINT-LOUIS

N°T1600902CO

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

SOMMAIRE

I.	<u>RAPPORT DE PRESENTATION</u>	3
1)	<u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	3
2)	<u>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	11
3)	<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	11
II.	<u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u>	12
1)	<u>LA ZAC DANS SON CONTEXTE :</u>	12
2)	<u>DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :</u>	16
a.	<i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i>	16
b.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	18
c.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie)</i>	20
d.	<i>L'avancement des participations du concédant</i>	21
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE</u>	23
1)	LES DEPENSES	23
a.	<i>Les acquisitions foncières</i>	23
b.	<i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	23
c.	<i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i>	24
d.	<i>Le budget « Dépenses annexes»</i>	25
e.	<i>La rémunération du « Concessionnaire»</i>	25
2)	LES RECETTES	25
a.	<i>Les cessions</i>	25
b.	<i>Le budget « Divers»</i>	26
3)	LA TRESORERIE DE L'OPERATION	26
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES</u>	27
1)	LES DEPENSES	27
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	27
b.	<i>En ce qui concerne les études</i>	27
c.	<i>En ce qui concerne les travaux</i>	27
d.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i>	28
2)	LES RECETTES	28
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	28
b.	<i>En ce qui concerne les prévisions de recette locative</i>	28
c.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i>	29
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	30
VI.	ANNEXES	36
	BILAN PREVISIONNEL	38
	ECHÉANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE	39
	TABLEAU DES ECARTS-TTC	41
	ECART ANNEE 2018-TTC	42
	TABLEAU DES CESSIONS PREVISIONNELLES	43

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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
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)
 Les bases générales de l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Saint-Louis sont définies par le plan d'aménagement de zone, le programme des Équipements Publics et les modalités prévisionnelles de financements échelonnés dans le temps tels que ressortant du dossier de réalisation approuvé le 26 avril 1999 par délibération n°99/0298/EUGE. La zone à aménager à une superficie de l'ordre de 14 hectares. Son aménagement dans le respect des objectifs définis par le concédant devra permettre la réalisation du programme tel défini ci-après :

École de la 2ème chance : 13 000 m2 SHON

Activités : 19 000 m2 SHON

Logement : 8 000 m2 SHON

Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses frais généraux et de fonctionnement au compte de la convention de concession, mais seulement à les imputer forfaitairement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions, cette imputation forfaitaire étant dite « rémunération ». La rémunération du concessionnaire sera constituée de la façon suivante : Pour le suivi d'études pré-opérationnelles et opérationnelles une Rémunération forfaitaire arrêtée à la somme de 200 000 F, imputée au compte de l'opération de concession de façon suivante :

50% à la signature de la convention de concession

50% à la remise du dossier de réalisation de la ZAC comportant un Exemplaire reproductible.

Pour les missions de suivi, coordination et pilotage des opérations d'acquisitions, des études et travaux tels que relevant de l'article 2 du cahier des charges de concession, le concessionnaire percevra une rémunération calculée par application d'un taux de 5% sur la totalité des dépenses H.T. constatées dans l'opération ainsi qu'il est dit à l'article 20 du cahier des charges à l'exclusion cependant de sa propre rémunération et des frais financiers. Cette rémunération sera imputée mensuellement par le concessionnaire au compte de l'opération à partir des dépenses constatées pendant le mois en cours.

Pour les missions de commercialisations, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, le concessionnaire aura droit à une rémunération égal à 7% des prix H.T. fixés dans les actes de cessions ou locations aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée lors du bail, ainsi que 7% des participations H.T. des constructeurs tels que ressortant des conventions de participations passées avec ces derniers.

Pour la rémunération en c) ci-dessus, l'imputation au compte de l'opération se fera selon l'échéancier suivant :

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

50% à la signature de l'acte authentique

Convention de participation :

A la signature de la convention

Pour la mission de liquidation, après l'expiration du contrat de concession, la société aura droit à une rémunération égal à 0,5% de la demi somme de l'ensemble recettes et dépenses H.T. constatées dans l'opération à l'exclusion de sa propre rémunération, des frais financiers, et des participations du concédant, ainsi qu'à la récupération du coût réel des dépenses T.T.C. qu'elle aura engagées pour cette mission du fait de l'intervention de tiers.

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)

En application des articles L.300-1, L.300-4 et L.300-5 du Code de l'Urbanisme, la Ville dans les conditions telles que définies à la Convention n°98/055 notifiée le 3 Février 1998, modifiée par avenant n°1 notifié le 2 Novembre 1999 et par le présent avenant, confie à la Société qui accepte, la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de SAINT-LOUIS. Cette opération sera menée conformément aux dispositions réglementaires telles que ressortant des dossiers de Création et de Réalisation établis en application des articles R 311.1 et suivants de l'Urbanisme.

Par le présent avenant aux termes « Concession, Concédant, Concessionnaire », tels que figurés à la convention n°98/055 et son avenant n°1 sont substitués respectivement les termes « Convention Publique d'Aménagement, la Ville, la Société.

Article 15 – conditions de cession, de concession, de location des immeubles

Les terrains et immeubles acquis ou pris à bail par Marseille Aménagement font, après mise en état, conformément à l'article 2 du cahier des charges, l'objet de cessions, de location, de concession d'usage ou de remise au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, ou des concessionnaires et services publics intéressés.

Marseille Aménagement adresse, pour ce faire, à la Ville, en vue d'obtenir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels ainsi que le prix et conditions de paiement. La Ville fait connaître sa réponse à Marseille Aménagement dans un délai maximum de 2 mois suivant sa saisine. Les modalités de concession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges tel que prévu par l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, comprenant trois titres et approuvé par la Ville. Le Titre I détermine, lorsque l'acquisition des terrains à aménager a été déclarée d'utilité publique, les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolu en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'État, en application de l'article L 21-3 du code de l'expropriation.

Le Titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs constructeurs. Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date d'achèvement des équipements par l'aménageur devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs et à leurs constructeurs.

Le Titre III fixe les règles et servitudes de droit privé qui s'imposent aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leur ayants causes à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements communs et ouvrages collectifs et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs. A l'occasion de chacune des cessions, en application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur transmettra à la Ville, pour approbation par le maire ou son représentant un cahier des charges particulier venant préciser le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée et éventuellement outre les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales particulières.

Selon l'article 5 du Traité, l'opération étant réalisée sous le contrôle de la Ville et à ses risques financiers, à l'expiration de la convention, celle bénéficiera du solde positif ou prendra en charge le solde négatif résultant des comptes de l'opération, ceci dans les conditions précisées au Cahier des Charges. Ce titre, les alinéas 1 et 5 de l'Article 18 du Cahier des Charges « FINANCEMENT DES OPERATIONS » est modifié de la façon suivante :

Les charges supportées par la Société, pour la réalisation de l'opération confiée seront couvertes par le produit à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles, des participations aux équipements publics de la ZAC payées par les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur, les produits financiers ainsi que par les participations nécessaires pour équilibrer l'opération et dues par la Ville telles qu'elles apparaîtront sur le bilan financier visé à l'article 18 et telles que précisées ci-après. A ce titre, le montant de la participation à l'équilibre du bilan par la Ville au coût de l'opération fixé à 7 570 000 F T.T.C. (1 154 039,00€) selon délibération n° 00/1062/EUGE du 02/10/2000 et porté à 11 853 000 F TTC, soit 1 806 978,20€ TTC, tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2000, présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante. L'échéancier de versement de cette participation s'établit ainsi qu'il suit :

Participation sous forme d'apport foncier :

2006 : 6 570 000 F TTC soit 1 001 590 €

Participation à l'équilibre du bilan : 5 283 000 F TTC soit 805 388, 20 €

2001 : 1 000 000 F TTC (soit 152 449, 03 €)

2002 : 500 000 F TTC (soit 76 224, 51 €)

2003 : 1 000 000 F TTC (soit 152 449, 02 €)

2004 : 2 700 000 F TTC (soit 411 612, 35 €)

2005 : 83 000 F TTC (soit 12 653, 27 €)

Lorsque les prévisions ne font pas apparaître le besoin d'une participation définitive mais seulement une insuffisance de trésorerie, la Société sollicitera auprès de la Ville contractante, une avance temporaire de trésorerie affectée à l'opération, éventuellement renouvelable. Conformément à l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales cette avance fera l'objet d'une convention entre la Société et la Ville qui précisera son montant, sa durée, l'échéancier de remboursement ainsi que sa rémunération éventuelle.

Article 24 : Cas de rachat-résiliation-déchéance

Rachat : Moyennant le respect d'un préavis de 12 mois, la Ville pourra notifier à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la convention. La Ville n'aura pas à justifier des motifs de sa décision qui devra cependant être prise pour des motifs d'intérêt général.

Résiliation – déchéance : Ni la Ville, ni la Société n'ont le pouvoir de prononcer de plein droit la résiliation de la présente convention, sauf cas de force majeure et sous réserve de ce qui est dit à l'alinéa ci-après. Toutefois, la convention pourra être réalisée d'un commun accord. En outre, en cas de manquement grave de l'un ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle pourra demander au juge de prononcer la résiliation de la convention aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure. Par ailleurs, au cas où la Société serait mise en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, conformément à l'article 37 de la loi du 25 janvier 1985, que sur décision expresse ou tacite de l'Administrateur Judiciaire de renoncer à la continuation du contrat. En revanche, le contrat sera automatiquement résilié en cas de liquidation judiciaire de la Société ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son Assemblée Générale. Il sera aussi résilié sur la seule demande de l'une des parties en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application des articles 2, 3 et 4 de la loi du 2 mars 1982 modifiée par la loi du 22 juillet 1982, ou en cas d'avis défavorable de la Chambre Régionale des Comptes saisie en application de l'article L.1524-2 du code général des collectivités territoriales.

Avenant n°3 : délibération n°03/072/TUGE du 10/02/2003 (évolution participation de la Ville à l'équilibre du bilan). L'opération étant réalisée sous le contrôle de la Ville de Marseille et à ses risques financiers, à l'expiration de la convention, celle-ci bénéficiera du solde positif ou prendra en charge le solde négatif résultant des comptes de l'opération, ceci dans les conditions précisées au Cahier des Charges. A ce titre, le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération fixé 1 806 978, 20 €, selon délibération n°02/0342/TUGE du 11 mars 2002 est porté à 1 965 178 €, tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2001. Compte tenu des sommes déjà perçues, l'échéancier de versement du solde de la participation, au 31/12/2001, s'établit ainsi qu'il suit :

Participation sous forme d'apport foncier :

2006 : 1 002 038 €

Participation à l'équilibre du bilan : 963 140 TTC

2002 : 76 000, 00 €

2003 : 50 000, 00 €

2004 : 684 691, 00 €

Compte tenu des besoins de trésorerie de l'opération de la ZAC Saint-Louis tels qu'exprimés dans le plan prévisionnel de trésorerie du CRACL présenté conjointement à l'approbation de l'assemblée délibérante, la Ville versera, concomitamment à la participation de l'année 2003, à Marseille Aménagement en tant que titulaire de la Convention Publique d'Aménagement une avance de trésorerie d'un montant de 350 000 €. Cette avance à l'opération est consentie sans intérêts jusqu'au terme contractuel de la convention publique d'aménagement soit aujourd'hui le 3 février 2006. A l'expiration de la convention, cette avance sera remboursée à la Ville ou éventuellement transformée en participation définitive au coût de l'opération, en fonctionnement de l'arrêté des comptes et conformément aux articles 23 et suivants du cahier des charges. Lors de l'approbation de chaque compte-rendu annuel de l'opération, dans l'hypothèse où sa situation de trésorerie ainsi que ses besoins prévisionnels de financement le permettraient, cette avance pourra être révisée et donner lieu à des remboursements anticipés.

Avenant n°4 : délibération n°03/1048/TUGE du 15/12/2003 (versement d'une avance)

L'opération étant réalisée sous le contrôle de la Ville de Marseille et à ses risques financiers, à l'expiration de la convention, celle-ci bénéficiera du solde positif ou prendra en charge le solde négatif résultant des comptes de l'opération, ceci dans les conditions précisées au Cahier des Charges. A ce titre, le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération fixé 1 965 178 €, selon délibération n°032/0072/TUGE du 10 février 2003 est porté à 1 935 353 €, tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2002, présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante. Compte tenu des sommes déjà perçues, l'échéancier de versement du solde de la participation, au 31/12/2002, s'établit ainsi qu'il suit :

2006 : 1 002 038 €

Participation à l'équilibre du bilan : 933 497 € TTC

2003 : 50 000, 00 €

2004 : 200 000, 00 €

2005 : 260 000, 00 €

2006 : 194 823, 00 €

Compte tenu des besoins de trésorerie de l'opération de la ZAC Saint-Louis tels qu'exprimés dans le plan prévisionnel de trésorerie du CRACL, la Ville versera, concomitamment à la participation de l'année 2003, à Marseille Aménagement en tant que titulaire de la Convention Publique d'Aménagement une avance de trésorerie d'un montant de 170 000 €. Cette avance à l'opération est consentie sans intérêts jusqu'au terme contractuel de la convention publique d'aménagement soit aujourd'hui le 3 février 2006. A l'expiration de la convention, cette avance sera remboursée à la Ville ou éventuellement transformée en participation définitive au coût de l'opération, en fonction de l'arrêté des comptes et conformément aux articles 23 et suivants du cahier des charges. Lors de l'approbation de chaque compte-rendu annuel de l'opération, dans l'hypothèse où sa situation de trésorerie ainsi que ses besoins prévisionnels de financement le permettraient, cette avance pourra être révisée et donner lieu à des remboursements anticipés.

Avenant n°5 : délibération n° 04/1026/TUGE du 15/11/2004 (évolution participation de la Ville à l'équilibre du bilan). Le montant prévisionnel de la participation de la Ville au coût de l'opération fixé à 1 935 535 €, selon délibération du Conseil Municipal n°03/1048/TUGE du 15 décembre 2003, approuvant le CRACL au 31/12/2002 et précisé dans l'avenant n°4 à la convention publique d'aménagement, est porté à 1 938 732 € TTC, ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2003. Compte tenu des sommes déjà perçues, l'échéancier de versement du solde de la participation, au 31/12/2003, s'établit ainsi qu'il suit :

Participation sous forme d'apport foncier :

2006 : 1 002 038 €

Participation financière : 936 694 € TTC

Déjà versés au 31/12/2003 : 278 674 € TTC

2004 : 0 €

2005 : 460 000 €

2006 : 198 020 €

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). Le montant prévisionnel de la participation de la Ville au coût de l'opération est fixé à 1 938 732 € TTC, ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2004. Compte tenu des sommes déjà perçues, l'échéancier de versement du solde de la participation, au 31/12/2004, s'établit ainsi qu'il suit :

Participation sous forme d'apport foncier :

2006 : 1 002 038 €

Participation financière : 936 694 € TTC

Déjà versés au 31/12/2004 : 278 674 € TTC

2006 : 658 020 €

Avenant n°7: délibération n°05/1069/TUGE du 14/11/2005 (prorogation de la concession jusqu'au 03/02/2011)

Par le présent avenant, au terme « Convention publique d'aménagement » tel que figuré à la convention n°98/055 et ses différents avenants, est substitué le terme « Concession d'Aménagement ».

La durée de la Convention d'Aménagement de la « ZAC de Saint-Louis » telle que ressortant de la convention initiale est prorogée de 5 années, soit jusqu'au 3 février 2011.

Avenant n°8 :délibération n°06/0845/TUGE du 17/07/2006 (évolution participation de la Ville à l'équilibre du bilan).Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération est ramené à 1 938 173 € TTC tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2005 .Compte-Tenu des sommes déjà perçues, l'échéancier de versement du solde de la participation, au 31/12/2005, s'établit ainsi qu'il suit :

Participation sous forme d'apport foncier d'un montant de 1 001 479 € :

2007 : 209 131 €

2008 : 792 347 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

Somme déjà versée en 2004 : 278 674 € TTC

2007 : 200 000 € TTC

2008 : 250 000 € TTC

2009 : 208 020 € TTC

Avenant n°9 :délibération n°07/0863/TUGE du 01/10/2007 (évolution de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan).Le montant prévisionnel de la participation de la Ville au coût de l'opération est fixé à 3 146 523 € TTC ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2006. L'échéancier de versement du solde de la participation s'établit ainsi qu'il suit :

2007 : 1 600 000 €

2008 : 609 829 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

Somme déjà versée en 2004 : 278 674 € TTC

2008 : 200 000 €

2009 : 250 000 €

2010 : 208 020 €

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)

Le montant prévisionnel de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération est fixé à 3 146 523 € tel qu'il ressort du Compte rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2007. Compte tenu des sommes déjà perçues l'échéancier de versement du solde de la participation, au 31/12/2007, s'établit ainsi qu'il suit :

Participation sous forme d'apport foncier d'un montant de 2 209 829 € :

Déjà versée au 31/12/2007 : 1 600 000 €

2008 : 0 €

2009 : 209 276 €

2010 : 406 552 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

Somme déjà versée au 31/12/2007 : 278 674 €

2008 : 200 000 €

2009 : 0 €

2010 : 0 €

2011 : 458 020 €

La rémunération du concessionnaire sera constituée de la façon suivante :

a) Sans Changement

b) Sans Changement

c) Pour les missions de commercialisation, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, le concessionnaire aura droit à une rémunération égale à 7% des prix HT fixés dans les actes de cessions ou locations aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée lors du bail, ainsi que 7% des participations HT des constructeurs tel que ressortant des conventions de participations passées avec ces derniers. Pour la rémunération en c) ci-dessus, l'imputation au compte de l'opération se fera selon l'échéancier suivant :

Cession :

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

50% à la signature de l'acte authentique

En cas de non résiliation définitive de la cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte sur rémunération de 50% perçu à la signature de l'acte sous seing privé comme il est indiqué ci-dessus, restera acquis au concessionnaire au regard des diligences effectuées, étant précisé que cette disposition se limitera à une seule cession non réalisée par immeuble.

S'agissant des cessions opérées à la demande de la Collectivité, à titre gratuit ou à un prix minoré, il faut entendre par recettes HT, base d'application du taux de 7%, tels que mentionné au présent article la valeur indiquée dans l'acte de cession et servant de base pour le calcul des impôts, droits, salaires et émoluments ou à défaut le prix de vente tel que ressortant du dernier Compte Rendu financier approuvé, portant sur des biens de nature et destination similaires.

Conventions de participation :

A la signature de la convention

d) Pour la mission de liquidation, après l'expiration du contrat de concession, la société aura droit à une rémunération égale à 0,5% de la demi somme de l'ensemble recettes et dépenses HT constatées dans l'opération à l'exclusion de sa propre rémunération, des frais financiers et des participations du concédant, ainsi qu'à la récupération du coût réel des dépenses TTC qu'elle aura engagées pour cette mission du fait de l'intervention de tiers.

Avenant n°11: délibération n°09/1090/DEVD du 16/11/2009 (prorogation de la concession jusqu'au 03/02/2015) . La durée de la Concession d'Aménagement de la « ZAC de Saint-Louis » telle que ressortant de la convention initiale, et de l'avenant n°7, est prorogée de quatre années, soit jusqu'au 3 février 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)

Le montant prévisionnel de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération est fixé à 3 146 523 € tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2009 . Compte tenu des sommes déjà perçues, l'échéancier de versement du solde de la participation, au 31/12/2009, s'établit ainsi qu'il suit :

Participation sous forme d'apport foncier d'un montant de 2 209 829 € :

Déjà versé au 31/12/2009 : 1 600 000 €

2010 : 0 €
 2011 : 304 914 €
 2012 : 304 914 €
 2013 : 0 €
 2014 : 0 €
 2015 : 0 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

Somme déjà versée au 31/12/2009 : 478 674 €
 2010 : 0 €
 2011 : 0 €
 2012 : 258 000 €
 2013 : 100 000 €
 2014 : 100 020 €
 2015 : 0 €

Avenant n°13 : délibération n°11/0863/DEVD du 17/10/2011 (modification de l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération)

Le montant prévisionnel de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération reste fixé à 3 146 523 € tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2010. Compte tenu des sommes déjà perçues, l'échéancier de versement du solde de la participation, au 31/12/2010, s'établit ainsi qu'il suit :

Participation sous forme d'apport foncier d'un montant de 2 209 829 € :

Déjà versée au 31/12/2010 : 1 600 000 €
 2011 : 0 €
 2012 : 609 829 €
 2013 : 0 €
 2014 : 0 €

2015 : 0 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

Somme déjà versée au 31/12/2010 : 478 674 €

2010 : 0 €

2011 : 0 €

2012 : 258 000 €

2013 : 100 000 €

2014 : 50 000 €

2015 : 50 020 €

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)

Le montant prévisionnel de la participation en rapport foncier de la Ville au coût de l'opération fixé à 2 209 829 € TTC, selon délibération du Conseil Municipal n°11108631 DEVID du 17 octobre 2011 approuvant le CARCL au 31/12/2010 est porté à 2 269 265 € TTC, ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2011. Le montant prévisionnel de la participation financière de la Ville au coût de l'opération fixé à 936 694 € TTC, selon délibération du Conseil Municipal n°11108631 DEVD du 17 octobre 2011 approuvant le CRAC au 31/12/2010 reste inchangé, ainsi qu'il ressort du Compte rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2011. Compte tenu des sommes déjà perçues, l'échéancier de versement du solde de la participation, 31/12/2011, s'établit ainsi qu'il suit :

Participation financière : 936 694 € TTC

Déjà versés au 31/12/2011 : 478 674 € TTC

2012 : 0 €

2013 : 0 €

2014 : 150 000 €

2015 : 308 020 €

Participation sous forme d'apport foncier : 2 269 265 € TTC

Déjà versés au 31/12/2011 : 1 600 000 € TTC

2012 : 669 265 €

Par ailleurs, il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2011 que compte tenu du niveau de trésorerie, l'avance consentie par la collectivité d'un montant de 170 000 € TTC sera remboursé par anticipation sur l'année 2013.

Est approuvé le versement d'une rémunération forfaitaire complémentaire de 20 000 € par la Ville à l'Aménageur à la libération d'une propriété à acquérir de la Ville. Ce versement, prévisionnel en 2013, pourra être anticipé si la libération des lieux intervient avant cette date.

Avenant n°15 : Notifié le 14/03/14 et constatant le transfert à SOLEAM du contrat de concession d'aménagement de la ZAC St. LouisEst approuvé le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement par la Ville de Marseille à la SPL SOLEAM.

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)

h) L'aménageur est autorisé à imputer dans les charges ou recettes de l'opération les conséquences défavorables favorables découlant d'une non taxation de tout ou partie des subvention et participations attribuées à l'opération, et tout particulièrement la taxe sur les salaires et la TVA perdue qui trouvent leur source dans le régime fiscal des recettes de l'opération.

La concession liant SOLEAM à la Ville de Marseille est prorogée de 2 années supplémentaires, portant son échéance au 3 février 2017.

Le nouvel échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan de l'opération, dont le montant reste fixé à 936 694€, est arrêté comme suit :

2014 : 0 €

2015 : 458 020 €

2016 : 0 €

2017 : 0€

Le montant de la participation sous forme d'apport foncier de la ville au bilan de l'opération est ramené à 2 209 829 €, soit une réduction de 59 435 €.

Avenant n°17 :délibération 15/0476/UAGP du 29/06/2015 (prorogation de la concession d'aménagement d'une année) .La concession liant SOLEAM à la Ville de Marseille est prorogée de 1 année supplémentaire, portant son échéance au 3 février 2018.

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 .Est constatée, en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de l'article L. 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°98/055 relative à l'opération ZAC Saint-Louis en date du 19 Décembre 1997.

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).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.

Avenant n°20 : n°17/0729 délibération URB 011-2350/CM - Avenant notifié le 10 Octobre 2017 (prorogation de 2 années).La concession liant SOLEAM à la Métropole Aix-Marseille Provence est prorogée de 2 années supplémentaires, portant son échéance au 3 février 2020.

Avenant n°21 : n°18/0543 délib. URB 037-4195/CM-Avenant notifié le 3 Aout 2018

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.

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 € sous forme d'apport en foncier versé par la Ville de Marseille, 936 382 € de participation numéraire déjà versé par la Ville en tant que concédant.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2017, 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 €

Durée initiale : 8 ans à compter du 03/02/1998

Durée prolongée : Échéance 03/02/2020

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

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	14 hectares
Vocation :	Activités et logements (40 % du site destiné à l'École de la 2 ^{ème} chance)
Programme des équipements publics :	Équipements 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

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier CRAC approuvé :	CRAC 2017 par délibération n°URB 038-4196/18/CM du 28 Juin 2018
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.

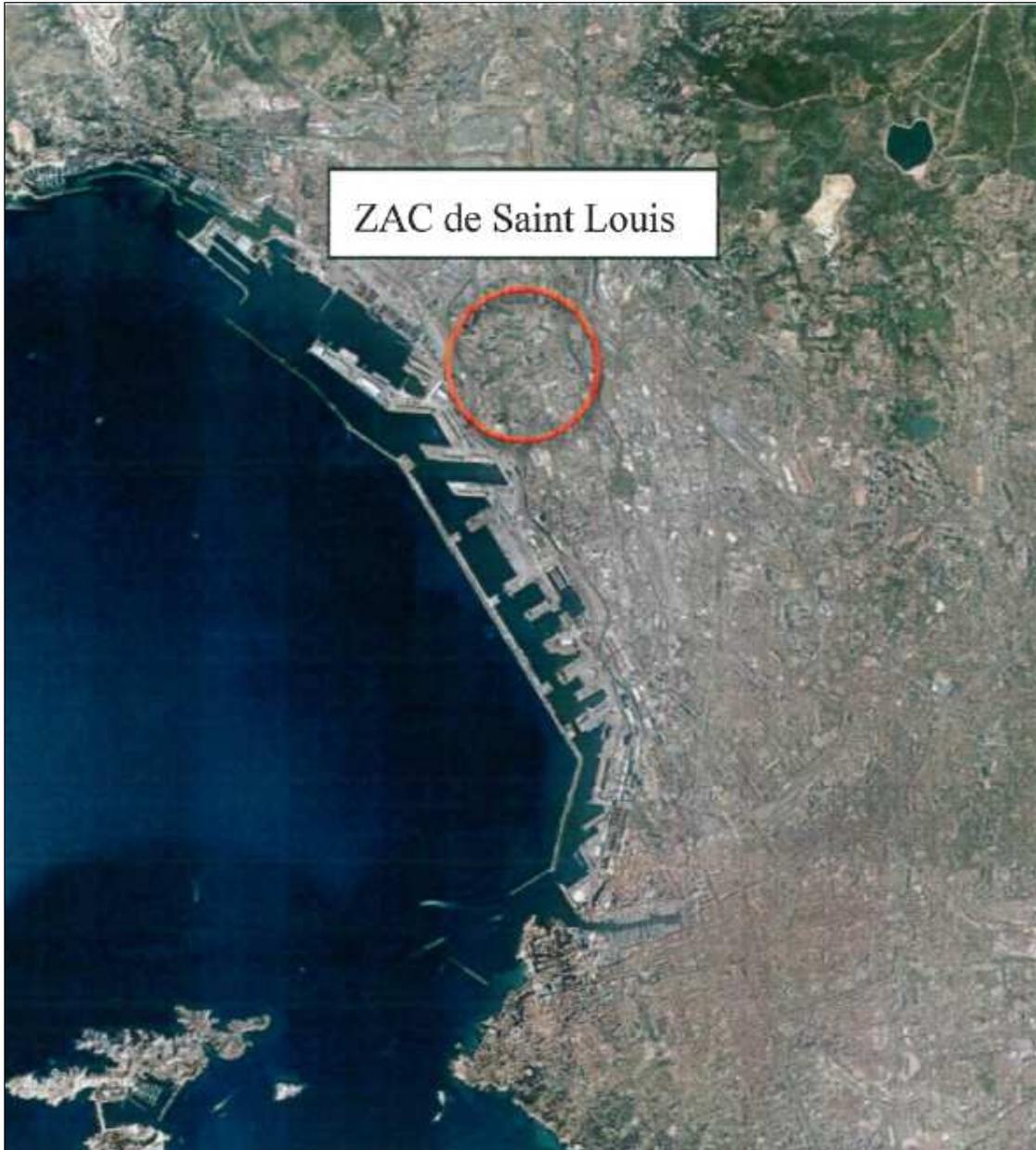
Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de Saint Louis relève de la compétence exclusive de la Communauté

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.

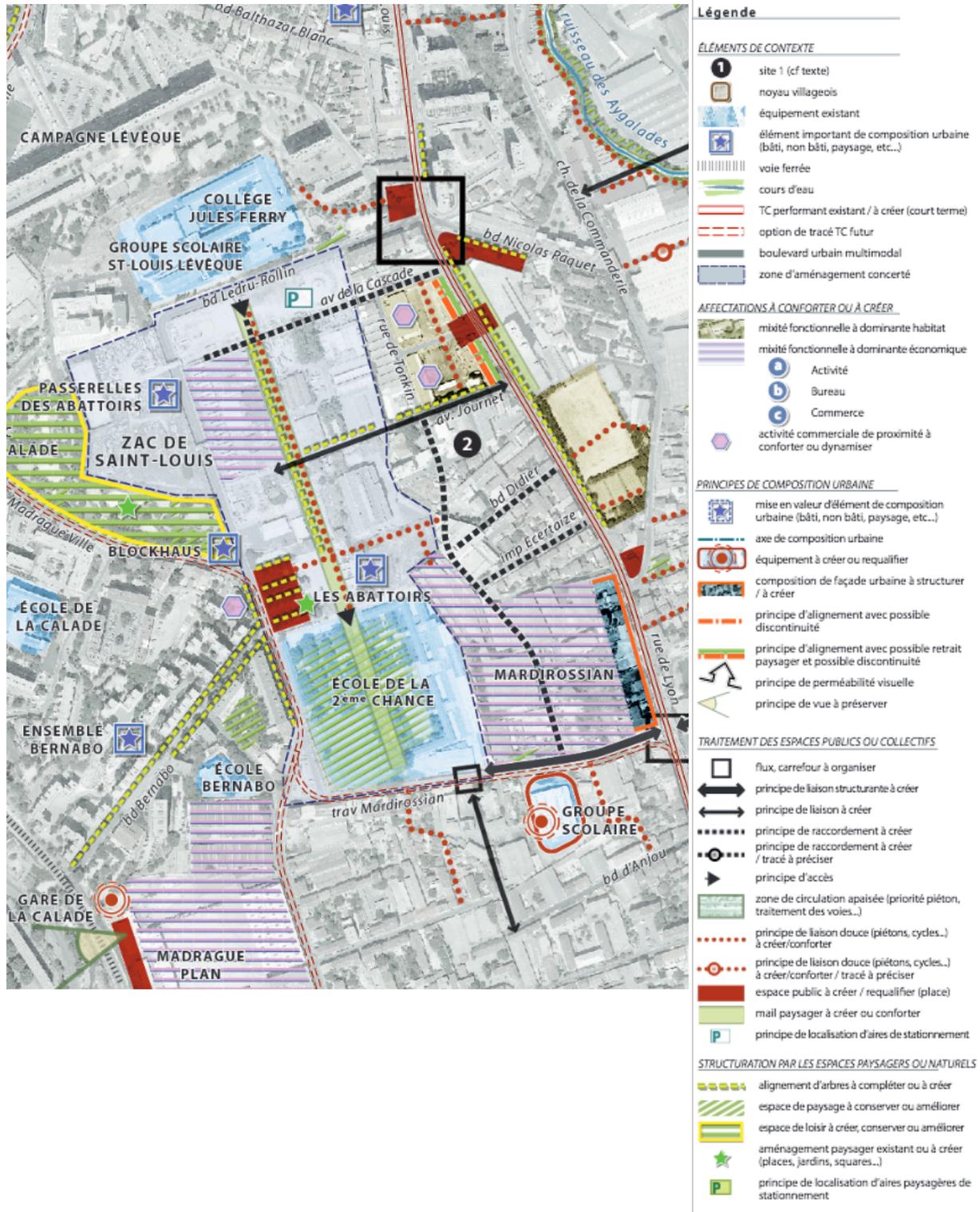
En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille (dont la concession de la Capelette) et de La Ciotat.

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

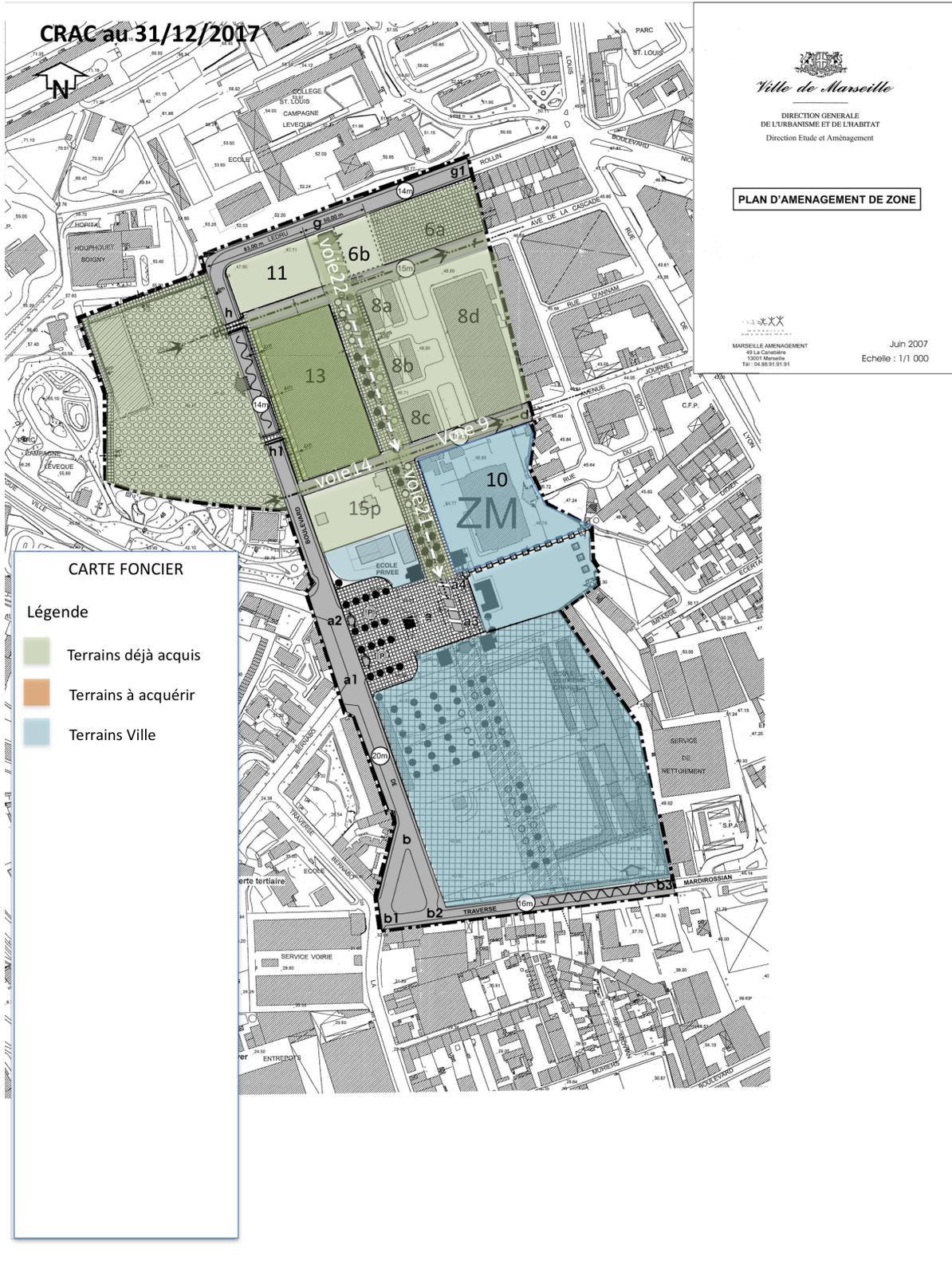


2) **DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :**

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

Au 31/12/2018, toutes les acquisitions prévues ont été réalisées

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 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

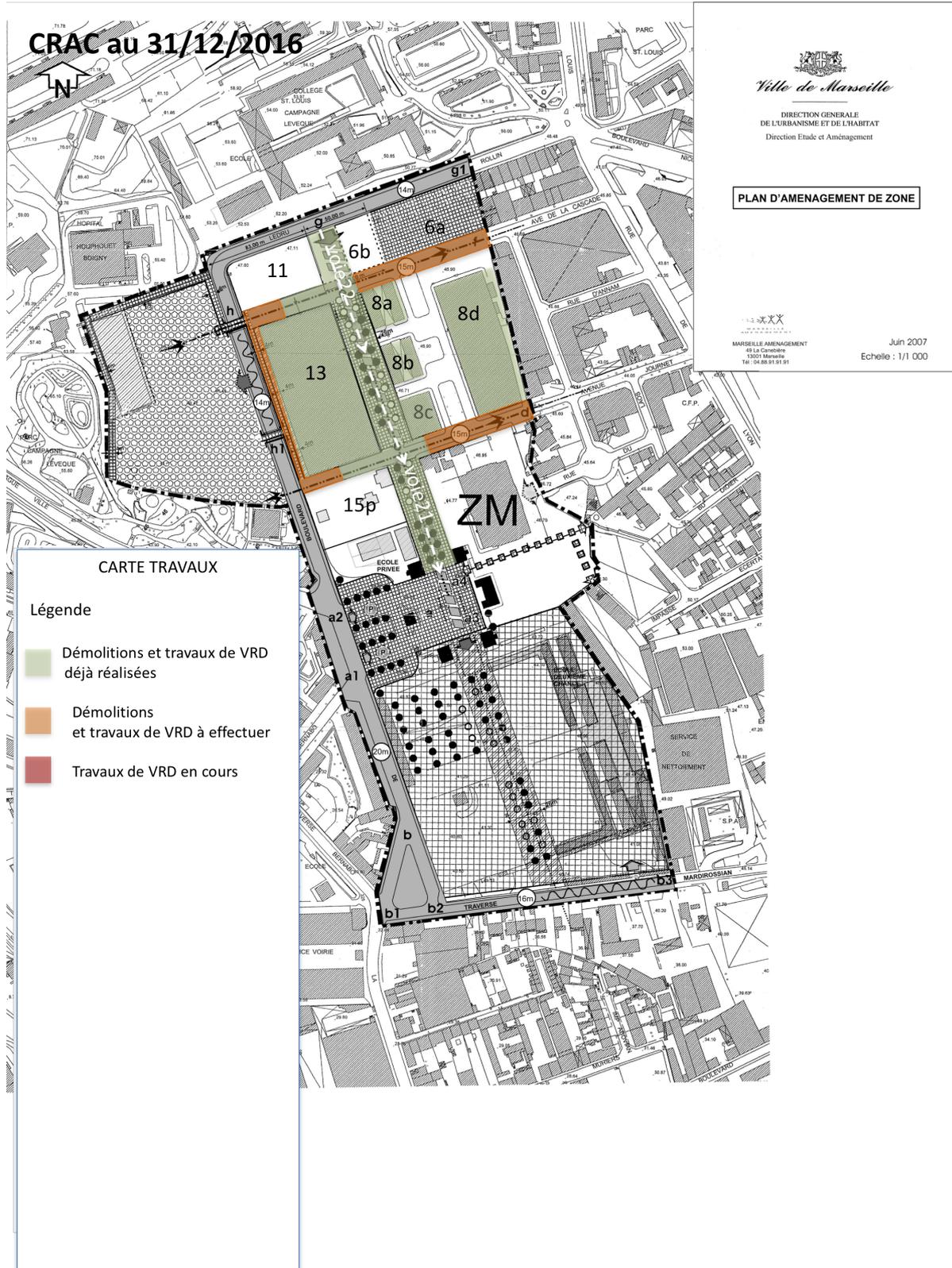
Au 31/12/2018, 65% du budget travaux a été dépensé.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% avancement
B : 183/200-Etudes Diverses	-463 377	-435 593	94%
B : 183/321-Imprévu	-50 807	-50 806	100%
B : 183/350-Travaux VRD	-357 360	-357 360	100%
B : 183/352-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 413 938	-1 413 939	100%
B : 183/354-* Voie 21	-552 518	-552 519	100%
B : 183/355-Travaux de Mise en Sécurité	-30 000		
B : 183/356-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-111 065	-111 065	100%
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-136 335	-113 115	83%
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à poteaux	-1 551 702	-22 689	1%
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-240 000	-126 467	53%
2-Budget Travaux	-4 907 102	-3 183 553	65%

- Travaux de démolition

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

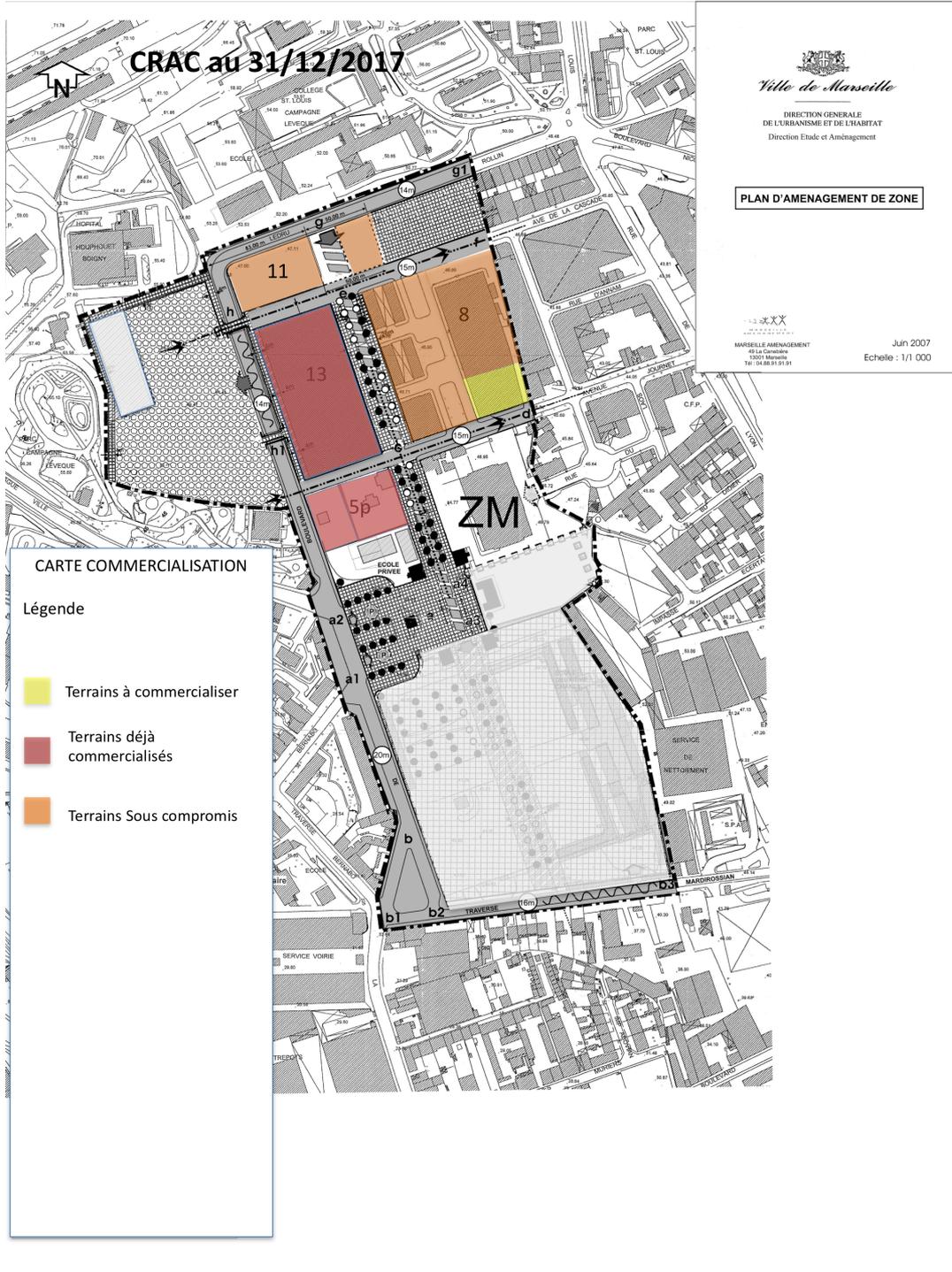
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% avancement
B : 183/300-Démolitions	-353 641	-353 641	100%
B : 183/301-Démolition et Désamiantage Atelier des Costumes-Secteur 8b	-69 679	-69 679	100%
B : 183/302-Démolition la Galerie (Désamiantage Denier Deforge + Démol Guiramand)-Secteur 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 31/12/2018, 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 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% avancement
1-Budget Cessions Logements	2 942 878	2 942 878	100%
A : 183/110-Formation des Metiers	786 480		
A : 183/111-Enedis	815 732	815 732	100%
A : 183/112-Ribiere	203 040	16 920	8%
A : 183/113-Sogima	243 000		
A : 183/114-Sogima	858 130	858 130	100%
A : 183/115-Comite Catholique	236 692	236 693	100%
A : 183/116-Terrain à Batir Lot Fb	186 120		
2-Budget Cessions Activités	3 329 194	1 927 475	58%



d. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	avancement

OP.183 ZAC SAINT LOUIS CRAC 2018

A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	209 718		
A : 183/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	2 209 829	2 209 829	100%
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bil	936 382	936 382	100%
4-Budget Participations	3 355 929	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 588 006 € à comparer à 256 517 € payées soit un écart de -331 489€.

a. Les acquisitions foncières

RAS

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

- Etudes diverses :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 183/200-Etudes Diverses	-39 570	-59 772	20 202

L'écart constaté correspond aux études suivantes :

- Etude hydraulique et modification de la rétention pluviale du Parc à Poteaux. Cette étude a été rendue nécessaire suite à la modification, par la métropole, du programme du parc a poteaux incluant le remplacement du bassin de rétention enterré par un bassin d'infiltration ouvert
- Etude de pollution complémentaire portant sur la pépité de pollution située sur le lot G2. Cette étude a permis de délimiter l'emprise de la pépité de pollution qui a été évacuée.
- Diagnostic environnemental complémentaire portant sur le lot Fa. Cette investigation portant sur le milieu gaz des sols était rendue nécessaire en raison du projet de logements provisoires sur le site

- Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 183/400-Honoraires Techniques	-6 361	-1 015	-5 346
B : 183/401-Ambc CSPA Réseaux Barreau Liaison	-394	-394	
B : 183/403-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-685	-685	
B : 183/404-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-3 360	-3 360	
B : 183/406-* Voie 21	-1 389	-1 389	
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-47 884	-21 192	-26 692
2b-Budget Honoraires Techniques	-60 073	-28 035	-32 038

Honoraires Techniques (poste 400) : Les dépenses correspondant à l'écart constaté sont reportées sur 2019

Voirie et réseaux – reste à réaliser (poste 407) : Les dépenses correspondant à l'écart constaté sont reportées sur 2019

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 183/320-Aléas	-5 049		-5 049
B : 183/321-Imprévus	-38 525	-26 114	-12 411
B : 183/352-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 962	-1 962	
B : 183/354-* Voie 21	-15 302	-15 264	-38
B : 183/355-Travaux de Mise en Sécurité	-11 250		-11 250
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-23 220	-5 207	-18 013
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser Espace Piéton	-199 157	-22 689	-176 468
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-30 000	-13 979	-16 021
B : 183/361-Parc à Poteaux	-66 667		-66 667
2-Budget Travaux	-391 132	-85 215	-305 917

Aléas : Poste non utilisé en 2019

Imprévus : le prévisionnel 2018 n'a pas été consommé en totalité et sera reporté sur 2019

Voie 21 : : L'écart constaté correspond à la révision de prix appliquée sur le DGD du marché de travaux d'aménagement du barreau de liaison

Travaux de mise en sécurité : Poste non utilisé en 2018

ERDF – SEMM – SERAMM : Les dépenses non réalisées en 2018 sont reportées sur l'année 2019. 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 début 2019. Ce report est dû aux modifications du programme du parc à poteaux qui ont été demandées par la Métropole, entraînant une reprise des études. Les montants non dépensés sur 2018 seront reportés sur 2019

Dépollution du site – Création Servitudes publiques : Le montant des travaux de dépollution constaté a été inférieur au montant provisionné. L'évacuation de la pépité de pollution du lot G2 a été effectuée en 2018. La création d'une servitude publique portant sur la deuxième pépité de pollution est reportée en 2019.

Parc à Poteau : démarrage des travaux reporté à début 2019. Ce report est dû aux modifications du programme du parc à poteaux qui ont été demandées par la Métropole, entraînant une reprise des études. Les montants non dépensés sur 2018 seront reportés sur 2019

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 183/500-Charges de Gestion	-15 463	-47 708	32 245
B : 183/502-Assurance	-684		-684
B : 183/503-Taxes Foncières	-1 899		-1 899
3-Budget Depenses Annexes	-18 046	-47 708	29 662

Charge de gestion : Le prévisionnel 2018 sous-estimé compte tenu des nombreuses interventions qui ont dû être commandées pour l'enlèvement de dépôts sauvages et de la télésurveillance pour la totalité de l'année pour un montant de 15 925€ TTC.

Assurances et taxes foncières : Absence de dépense en raison de la démolition du dernier bâtiment sur les terrains appartenant à la SOLEAM.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-22 688	-10 410	-12 278
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-56 497	-25 377	-31 120
4-Budget Remuneration	-79 185	-35 787	-43 398

La rémunération suit l'évolution des dépenses et des recettes
Seule la rémunération sur la signature d'acte avec Enedis a pu aboutir.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 752 899 € à comparer à 815 732 € reçues soit un écart de -937 167€.

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 183/110-Formation des Metiers	786 480		-786 480
A : 183/111-Enedis	761 400	815 732	54 332
A : 183/112-Ribiere	186 120		-186 120
A : 183/116-Terrain à Batir Lot Fb	18 612		-18 612
2-Budget Cessions Activités	1 752 612	815 732	-936 880

➤ Compromis de vente :

- **Lot Fb**

Il était prévu la signature d'un compromis de vente en vue de la valorisation du lot Fb. Aucun opérateur n'ayant été identifié, cette cession sera reportée sur 2020.

➤ Actes:

➤ **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 5 800m2 SDP

La Signature courant 2018 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 2019.

• **ENEDIS (Lot F)**

Signature d'un AA avec ENEDIS le 21 Novembre 2018 portant sur la construction d'un poste source (4500 m2SDP) sur un terrain d'environ 5000m2 , le prix a été actualisé et a permis de d'améliorer le bilan de 54 332€.

• **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 2019.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires	Prév.	Réel	ECART
En Euros	2018	2018	
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	287		-287
3-Budget Divers	287		-287

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

	Solde de T à fin 2017	-576 493	
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018			1 008 387
	Situation de trésorerie cumulée fin 2018		51 586

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

Compte tenu du retard pris dans la validation des études sur le solde des voies à réaliser et du décalage des commercialisations des derniers terrains, la ZAC sera prorogée pour une durée de 2 ans soit février 2022.

Pour 2019, l'objectif général de la SOLEAM est de démarrer les travaux des derniers équipements et dessertes de la ZAC.

En termes de commercialisation, l'objectif est de réitérer les terrains sous compromis.

Des promesses de vente sur le lot Fb et le lot H (le compromis signé le 18/12/2015 étant caduque) sont à ré-étudier avec notamment le problème de pollution sur le lot H. Une provision de 50K€ sur la ligne 359 du CRAC a été rajoutée afin de tenir compte de ce problème.

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

Plus d'acquisitions.

b. En ce qui concerne les études

L'ensemble des études en vue des travaux est finalisé.

Un diagnostic sur l'état des ouvrages d'art (passerelles) sera engagé en 2019, de façon à s'assurer qu'il n'y a pas de risque de chutes de pierre sur voirie.

Les études en vue de la mise en place de la SUP (servitude d'utilité Publique) sur la zone polluée de la place de l'horloge seront finalisées sur 2019. La mise en place de cette SPU étant un préalable à l'obtention du PV de récolement de la DREAL

Des études environnement complémentaires seront engagées sur l'ilot H de façon à affiner les surcoûts d'évacuation et d'élimination des terres non inertes

Il est demandé à la SOLEAM d'étudier la faisabilité d'un cheminement piétonnier entre la passerelle Nord Ledru Rollin et le parc campagne Levêque.

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 premier trimestre 2019. Un seul marché a été lancé et les lignes 358 et 361 ont été fusionnées.

La durée prévisionnelle des travaux de la tranche ferme du marché est de 7 mois. Cette tranche comprend :

- le prolongement de l'avenue de la Cascade

- le parc à poteaux à 333 000€ HT
- le prolongement de l'avenue Journet
- l'espace à l'arrière de l'urban park et des extrémités ouest des avenues Journet et Cascade

Les travaux de la tranche optionnelle démarreront au cours du deuxième trimestre 2020 pour une durée de 5 mois. Cette tranche comprend

- le trottoir nord du prolongement de l'avenue Journet
- le trottoir sud du prolongement de l'avenue de la Cascade
- le trottoir est de la voie centrale

Travaux de constructions

- Démarrage, courant 2019, des travaux de construction de la Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5800m² SDP par l'association FORMATION ET METIER. Livraison pour la rentrée 2020
- Démarrage par Me RIBIERE, mi 2019, des travaux de construction d'un immeuble d'environ 1200m² de bureaux et d'activités sur le lot G1. Livraison : courant 2020

d. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

Il est prévu au CRAC 2018 d'intégrer une rémunération liée au contrat de gestion locative avec la VDM ; elle est estimée à 7% HT du montant des loyers perçus soit :
127 112 *7%= 8 898€

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- **Me RIBIERE (Lot G1)**

Signature courant 2019 d'un acte authentique pour un projet d'environ 1200m² de bureaux et d'activités

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

Signature courant 2019 d'un acte authentique portant sur un programme de Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5800m² SDP

- **SOGIMA (Lot H)**

Signature courant 2019 d'un nouveau compromis (intégrant de nouveaux délais et tenant compte de la présence de terres non inertes sur le terrain) portant sur un programme de locaux d'activité de 1500m²SDP => réitération en 2020

- **Lot Fb (2000m²)**

Signature, courant 2020, d'un compromis de vente avec un constructeur à identifier

b. En ce qui concerne les prévisions de recette locative

Le 13 décembre 2018, la Métropole a approuvé le bail consenti par la SOLEAM à la Ville de Marseille pour la location d'un terrain aménagé pour le stockage des poteaux d'éclairage et géré par le service de l'éclairage et des illuminations.

Ce dernier devra être signé par la ville de marseille sur le premier semestre 2019.

Ce bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 47 666,67 € HT (57 200,00 € TTC) qui viendra en recette sur le bilan de l'opération.

Le loyer sera exigible à compter de la réception des travaux dont la date d'achèvement est prévue pour mai 2019

c. En ce qui concerne les prévisions de participation

Le montant de 209 718€ prévu en 2019 est maintenu.

Aucune autre participation à prévoir.

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 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/100-Acquisitions Collectivités	-2 209 829	-2 209 829	
B : 183/110-Frais Annexes	-31 220	-31 220	
1-Budget Foncier	-2 241 049	-2 241 049	

RAS

2 • Études générales ZAC:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/200-Etudes Diverses	-369 177	-386 923	17 746

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 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
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	-202 318	-202 318	
B : 183/304-Démolition Ilot15	-14 450	-14 450	
2a-Budget Démolitions	-649 607	-649 607	

RAS

4 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/320-Aléas	-9 812		-9 812
B : 183/321-Imprévus	-66 875	-42 749	-24 126
B : 183/350-Travaux VRD	-298 628	-298 628	
B : 183/351-* Ouvrages d'Art	-33 333		-33 333
B : 183/352-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 178 282	-1 178 282	
B : 183/354-* Voie 21	-460 464	-460 432	-32
B : 183/355-Travaux de Mise en Sécurité	-25 000	-25 000	
B : 183/356-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-92 554	-92 554	
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-109 337	-113 677	4 340
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à poteaux	-900 000	-1 293 085	393 085
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-150 000	-200 000	50 000
B : 183/361-Parc à Poteaux	-333 333		-333 333
TOTAL TRAVAUX	-3 657 618	-3 704 407	46 789

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 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/400-Honoraires Techniques	-210 771	-209 500	-1 271
B : 183/401-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	-1 050	-1 050	
B : 183/402-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	-1 470	-1 470	
B : 183/403-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-60 031	-60 031	
B : 183/404-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-14 000	-14 000	
B : 183/405-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-20 400	-20 400	
B : 183/406-* Voie 21	-17 810	-17 810	
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-70 000	-59 905	-10 095
2b-Budget Honoraires Techniques	-395 532	-384 166	-11 366

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 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/500-Charges de Gestion	-422 405	-488 242	65 837
B : 183/501-Taxe sur les Salaires		-26 076	26 076
B : 183/502-Assurance	-17 055	-15 455	-1 600
B : 183/503-Taxes Foncières	-32 736	-2 221	-30 515
B : 183/A510-TVA non Récupérable	-67	-67	
3-Budget Depenses Annexes	-472 263	-532 061	59 798

Budget inchangé

7 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490	
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-388 091	-392 611	4 520
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-363 669	-366 838	3 169
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-8 138	-8 138	
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers		-8 898	8 898
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-30 937	-26 155	-4 782
4-Budget Remuneration	-841 325	-853 130	11 805

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 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/A400-Autres Frais Financiers	-781	-781	
B : 183/A401-Intérêts Court Terme	-11 579	-11 579	
5-Budget Frais Financiers	-12 360	-12 360	

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 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	2 460 600	
A : 183/110-Formation des Metiers	655 400	655 400	
A : 183/111-Enedis	634 500	679 777	45 277
A : 183/112-Ribiere	169 200	169 200	
A : 183/113-Sogima	202 500	202 500	
A : 183/114-Sogima	717 500	717 500	
A : 183/115-Comite Catholique	200 465	200 465	
A : 183/116-Terrain à Batir Lot Fb	155 100	155 100	
2-Budget Cessions Activités	2 734 665	2 779 942	45 277

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

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

ACTIVITES : SHON MAXI AUTORISÉE : 27 500 m²

- ECOLE 2^{ÈME} CHANCE : 3249 m² SHON neufs - 5 809 m² SHON existants réhabilités
- ECOLE PRIVÉE CATHOLIQUE : 772 m² SHON neufs - 229 m² SHON existants réhabilités
- CNAM : 717 m² SHON neufs - 763 m² SHON existants réhabilités
- MOSQUEE : 5907 m² SHON neufs - 446 m² SHON existants réhabilités
- SOGIMA – village d'entreprises : 6 400 m² SHON neufs - 0 m² SHON existants
- ECOLE CATHOLIQUE : 800 m² SHON neufs + pavillon existant ? m²
- CEC – CUISINE CENTRALE : 869 m² SDP neufs - 0 m² SHON existants
- FORMATION et METIERS – P2IP : 5 800 m² SDP neufs - 0 m² SHON existants
- SOGIMA – extension village d'entreprises : 1 500 m² SDP neufs - 0 m² SHON existants
- RIBIERE – bureaux et locaux d'activité : 1200 m² SDP neufs - 0 m² SHON existants
- ENEDIS – Poste Source : 0 m² SDP

TOTAL : 21 307 m²

soit solde activités disponible de : 6 193 m²

LOGEMENTS : SHON MAXI AUTORISÉE 12 500 m²

- AMETIS – ERILIA : 12 303 m² SHON

TOTAL : 12 303 m²,

soit solde logement disponible de : 197 m²

2 • Produits divers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	49 869	129 362	79 493
A : 183/501-Produits Divers	1	1	
A : 183/A401-Produits Financiers	83 537	83 537	
3-Budget Divers	133 407	212 900	79 493

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 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	209 718	209 718	
A : 183/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	2 209 829	2 209 829	
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre	890 713	890 713	
4-Budget Participations	3 310 260	3 310 260	

RAS

* * * * *
* * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	TVA TTC au 31/12/18	
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-2 241 049	-2 239	-2 243 288
B : 183/200-Etudes Diverses	-386 923	-76 454	-463 377
B : 183/321-Imprévus	-42 749	-8 058	-50 807
B : 183/350-Travaux VRD	-298 628	-58 732	-357 360
B : 183/352-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 178 282	-235 656	-1 413 938
B : 183/354-* Voie 21	-460 432	-92 086	-552 518
B : 183/355-Travaux de Mise en Sécurité	-25 000	-5 000	-30 000
B : 183/356-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-92 554	-18 511	-111 065
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-113 677	-22 658	-136 335
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à poteaux	-1 293 085	-258 617	-1 551 702
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-200 000	-40 000	-240 000
2-Budget Travaux	-4 091 330	-815 772	-4 907 102
2a-Budget Démolitions	-649 607	-128 864	-778 471
B : 183/400-Honoraires Techniques	-209 500	-41 370	-250 870
B : 183/401-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	-1 050	-210	-1 260
B : 183/402-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	-1 470	-294	-1 764
B : 183/403-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-60 031	-11 889	-71 920
B : 183/404-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-14 000	-2 783	-16 783
B : 183/405-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-20 400	-4 060	-24 460
B : 183/406-* Voie 21	-17 810	-3 562	-21 372
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-59 905	-11 981	-71 886
2b-Budget Honoraires Techniques	-384 166	-76 149	-460 315
B : 183/500-Charges de Gestion	-488 242	-89 472	-577 714
B : 183/501-Taxe sur les Salaires	-26 076		-26 076
B : 183/502-Assurance	-15 455		-15 455
B : 183/503-Taxes Foncières	-2 221		-2 221
B : 183/A510-TVA non Récupérable	-67	67	
3-Budget Depenses Annexes	-532 061	-89 405	-621 466
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490		-50 490
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-392 611		-392 611
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-366 838		-366 838
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-8 138	1	-8 137
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-8 898		-8 898
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-26 155		-26 155
4-Budget Remuneration	-853 130	1	-853 129
5-Budget Frais Financiers	-12 360		-12 360
Sous-total dépenses	-8 763 703	-1 112 428	-9 876 131
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	482 278	2 942 878
A : 183/110-Formation des Metiers	655 400	131 080	786 480
A : 183/111-Enedis	679 777	135 955	815 732
A : 183/112-Ribiere	169 200	33 840	203 040
A : 183/113-Sogima	202 500	40 500	243 000
A : 183/114-Sogima	717 500	140 630	858 130
A : 183/115-Comite Catholique	200 465	36 227	236 692
A : 183/116-Terrain à Batir Lot Fb	155 100	31 020	186 120
2-Budget Cessions Activités	2 779 942	549 252	3 329 194
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	129 362	25 869	155 231
A : 183/501-Produits Divers	1		1
A : 183/A401-Produits Financiers	83 537		83 537
3-Budget Divers	212 900	25 869	238 769
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	209 718		209 718
A : 183/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	2 209 829		2 209 829
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	890 713	45 669	936 382
4-Budget Participations	3 310 260	45 669	3 355 929
Sous-total recettes	8 763 702	1 103 068	9 866 770
Sous-total TVA	1	-1	9 361

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	03-févr
1-Budget Foncier	-2 243 288	-2 243 288				
B : 183/200-Etudes Diverses	-463 377	-435 593	-27 789			5
B : 183/321-Imprévus	-50 807	-50 806				-1
B : 183/350-Travaux VRD	-357 360	-357 360				
B : 183/352-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 413 938	-1 413 939				1
B : 183/354-* Voie 21	-552 518	-552 519				1
B : 183/355-Travaux de Mise en Sécurité	-30 000		-22 500	-7 500		
B : 183/356-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-111 065	-111 065				
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-136 335	-113 115	-23 220			
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à poteaux	-1 551 702	-22 689	-411 710	-602 321	-514 982	
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-240 000	-126 467	-113 533			
2-Budget Travaux	-4 907 102	-3 183 553	-598 752	-609 821	-514 982	6
2a-Budget Démolitions	-778 471	-778 470				-1
B : 183/400-Honoraires Techniques	-250 870	-240 692	-10 174			-4
B : 183/401-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	-1 260	-1 260				
B : 183/402-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	-1 764	-1 764				
B : 183/403-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-71 920	-71 919				-1
B : 183/404-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-16 783	-16 783				
B : 183/405-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-24 460	-24 460				
B : 183/406-* Voie 21	-21 372	-21 371				-1
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-71 886	-29 112	-18 873	-23 902		1
2b-Budget Honoraires Techniques	-460 315	-407 361	-29 047	-23 902		-5
B : 183/500-Charges de Gestion	-577 714	-523 855	-33 010	-20 848		-1
B : 183/501-Taxe sur les Salaires	-26 076	-26 076				
B : 183/502-Assurance	-15 455	-15 455				
B : 183/503-Taxes Foncières	-2 221	-2 221				
3-Budget Depenses Annexes	-621 466	-567 607	-33 010	-20 848		-1
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490				
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-392 611	-317 329	-27 591	-27 100	-20 593	2
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-366 838	-320 034	-28 861	-12 516	-5 429	2
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-8 137	-8 138				1
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-8 898		-1 668	-3 336	-3 336	-558
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-26 155					-26 155
4-Budget Remuneration	-853 129	-695 991	-58 120	-42 952	-29 358	-26 708
5-Budget Frais Financiers	-12 360	-12 359				-1
Sous-total dépenses	-9 876 131	-7 888 629	-718 929	-697 523	-544 340	-26 710
1-Budget Cessions Logements	2 942 878	2 942 878				
A : 183/110-Formation des Metiers	786 480		786 480			
A : 183/111-Enedis	815 732	815 732				
A : 183/112-Ribiere	203 040	16 920	186 120			
A : 183/113-Sogima	243 000			243 000		
A : 183/114-Sogima	858 130	858 130				
A : 183/115-Comite Catholique	236 692	236 693				-1
A : 183/116-Terrain à Batir Lot Fb	186 120			18 612	167 508	
2-Budget Cessions Activités	3 329 194	1 927 475	972 600	261 612	167 508	-1
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	155 231	2 697	28 602	57 204	57 204	9 524
A : 183/501-Produits Divers	1	1				
A : 183/A401-Produits Financiers	83 537	83 539				-2
3-Budget Divers	238 769	86 237	28 602	57 204	57 204	9 522
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	209 718		209 718			
A : 183/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	2 209 829	2 209 829				
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	936 382	936 382				
4-Budget Participations	3 355 929	3 146 211	209 718			
Sous-total recettes	9 866 770	8 102 801	1 210 920	318 816	224 712	9 521
Sous-total TVA	9 361	-162 585			171 946	
Trésorerie brute		51 587	543 578	164 871	17 189	

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	TTC au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Foncier	-2 243 288	-2 243 288	
B : 183/200-Etudes Diverses	-442 239	-463 377	21 138
B : 183/320-Aléas	-11 774		-11 774
B : 183/321-Imprévus	-79 758	-50 807	-28 951
B : 183/350-Travaux VRD	-357 360	-357 360	
B : 183/351-* Ouvrages d'Art	-40 000		-40 000
B : 183/352-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 413 938	-1 413 938	
B : 183/354-* Voie 21	-552 557	-552 518	-39
B : 183/355-Travaux de Mise en Sécurité	-30 000	-30 000	
B : 183/356-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-111 065	-111 065	
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-131 127	-136 335	5 208
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à poteaux	-1 080 000	-1 551 702	471 702
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-180 000	-240 000	60 000
B : 183/361-Parc à Poteaux	-400 000		-400 000
2-Budget Travaux	-4 829 818	-4 907 102	77 284
2a-Budget Démolitions	-778 471	-778 471	
B : 183/400-Honoraires Techniques	-252 395	-250 870	-1 525
B : 183/401-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	-1 260	-1 260	
B : 183/402-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	-1 764	-1 764	
B : 183/403-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-71 920	-71 920	
B : 183/404-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-16 783	-16 783	
B : 183/405-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-24 460	-24 460	
B : 183/406-* Voie 21	-21 372	-21 372	
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-84 000	-71 886	-12 114
2b-Budget Honoraires Techniques	-473 954	-460 315	-13 639
B : 183/500-Charges de Gestion	-498 997	-577 714	78 717
B : 183/501-Taxe sur les Salaires		-26 076	26 076
B : 183/502-Assurance	-17 055	-15 455	-1 600
B : 183/503-Taxes Foncières	-32 736	-2 221	-30 515
3-Budget Dépenses Annexes	-548 788	-621 466	72 678
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490	
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-388 091	-392 611	4 520
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-363 669	-366 838	3 169
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-8 138	-8 137	-1
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers		-8 898	8 898
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-30 937	-26 155	-4 782
4-Budget Remuneration	-841 325	-853 129	11 804
5-Budget Frais Financiers	-12 360	-12 360	
Sous-total dépenses	-9 728 004	-9 876 131	148 127
1-Budget Cessions Logements	2 942 878	2 942 878	
A : 183/110-Formation des Metiers	786 480	786 480	
A : 183/111-Enedis	761 400	815 732	54 332
A : 183/112-Ribiere	203 040	203 040	
A : 183/113-Sogima	243 000	243 000	
A : 183/114-Sogima	858 130	858 130	
A : 183/115-Comite Catholique	236 692	236 692	
A : 183/116-Terrain à Batir Lot Fb	186 120	186 120	
2-Budget Cessions Activités	3 274 862	3 329 194	54 332
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	59 840	155 231	95 391
A : 183/501-Produits Divers	1	1	
A : 183/A401-Produits Financiers	83 537	83 537	
3-Budget Divers	143 378	238 769	95 391
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	209 718	209 718	
A : 183/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	2 209 829	2 209 829	
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	936 382	936 382	
4-Budget Participations	3 355 929	3 355 929	
Sous-total recettes	9 717 047	9 866 770	149 723
Sous-total TVA	10 959	9 361	1 598

Ecart Année 2018-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 183/200-Etudes Diverses	-39 570	-59 772	20 202
B : 183/320-Aléas	-5 049		-5 049
B : 183/321-Imprévus	-38 525	-26 114	-12 411
B : 183/352-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 962	-1 962	
B : 183/354-* Voie 21	-15 302	-15 264	-38
B : 183/355-Travaux de Mise en Sécurité	-11 250		-11 250
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-23 220	-5 207	-18 013
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser Espace Piéton	-199 157	-22 689	-176 468
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-30 000	-13 979	-16 021
B : 183/361-Parc à Poteaux	-66 667		-66 667
2-Budget Travaux	-430 702	-144 987	-285 715
B : 183/400-Honoraires Techniques	-6 361	-1 015	-5 346
B : 183/401-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	-394	-394	
B : 183/403-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-685	-685	
B : 183/404-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-3 360	-3 360	
B : 183/406-* Voie 21	-1 389	-1 389	
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-47 884	-21 192	-26 692
2b-Budget Honoraires Techniques	-60 073	-28 035	-32 038
B : 183/500-Charges de Gestion	-15 463	-47 708	32 245
B : 183/502-Assurance	-684		-684
B : 183/503-Taxes Foncières	-1 899		-1 899
3-Budget Depenses Annexes	-18 046	-47 708	29 662
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-22 688	-10 410	-12 278
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-56 497	-25 377	-31 120
4-Budget Remuneration	-79 185	-35 787	-43 398
Sous-total dépenses	-588 006	-256 517	-331 489
A : 183/110-Formation des Metiers	786 480		-786 480
A : 183/111-Enedis	761 400	815 732	54 332
A : 183/112-Ribiere	186 120		-186 120
A : 183/116-Terrain à Batir Lot Fb	18 612		-18 612
2-Budget Cessions Activités	1 752 612	815 732	-936 880
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	287		-287
3-Budget Divers	287		-287
Sous-total recettes	1 752 899	815 732	-937 167
C : 183/A520-Crédit de TVA Remboursé	419 987	68 864	-351 123
D : 183/A520-TVA Reversée			
Sous-total trésorerie transitoire	419 987	68 864	-351 123
Trésorerie brute	1 584 880	628 079	
Solde de T à fin 2017	-576 493		
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018		1 008 387	
Situation de trésorerie cumulée fin 2018		51 586	

Tableau des cessions prévisionnelles

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
2A-Cessions activités	Lot Fb			155 100,00	1 100,00	141	01/12/2020	01/12/2021
2A-Cessions activités	FORMATION DES METIERS			655 400,00	5 800,00	113	16/12/2015	31/12/2019
2A-Cessions activités	SOGIMA			202 500,00	1 500,00	135	18/12/2015	31/12/2020
2A-Cessions activités	RIBIERE			169 200,00	1 200,00	141	06/12/2016	31/12/2019
			Total	1 182 200,00	9 600,00			

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

**DE SAINT-LOUIS
N°1600902CO**

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

AVENANT N° 22

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération n°FAG 001-4256/18/CM du 20 septembre 2018,

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 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 1^{er} 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.**

L'**avenant N°21 (18/0543)** approuvé par délibération URB 038-4196/CM du 28 Juin 2018 et notifié le 3 Aout 2018 , a permis de constater l'augmentation de la participation du concédant à l'équilibre du bilan. Son montant a augmenté de 209 718€.

Par ailleurs, pour l'année 2018, 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. Il apparaît que la date de fin au 3 février 2020 semble illusoire avec le lancement au 1^{er} trimestre 2019 du marché de réalisation de la dernière phase de VRD-Espace piéton et de la non commercialisation de l'ilôt Fb.

Aussi, le présent avenant a-t-il pour objet de proroger la durée de la concession de 2 ans :

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1

La durée de la concession d'aménagement est prorogée de 2 années supplémentaires, portant son échéance au 3 février 2022.

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