

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT 19652

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DE SAINT LOUIS A MARSEILLE 15^{EME} ARRONDISSEMENT - CONVENTION PASSEE AVEC LA SOLEAM - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE ETABLI AU 31 DECEMBRE 2020

Présentation de l'opération :

La ZAC de Saint-Louis qui a été créée par délibération du Conseil Municipal de Marseille 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.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire, l'opération a été transférée à la Communauté urbaine puis à la Métropole.

La ZAC de Saint Louis a pour objectif de réaliser une opération de réhabilitation du site des anciens abattoirs de Marseille à vocation de logements, d'activités, d'établissements d'enseignements pour une constructibilité globale de 40 000m² SDP. Le projet de construction d'un édifice culturel ayant été abandonné, la Ville de Marseille a 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.

Le programme des équipements publics 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.

Le CRAC au 31 décembre 2019 a été approuvé par délibération URBA 026-8697/20/CM du 15 octobre 2020 ainsi que l'avenant n°23 au contrat de concession de Saint-Louis T1600902CO, modifiant le montant de la participation d'équilibre et son échéancier.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le compte rendu annuel de la concession (CRAC) établi au 31 décembre 2020.

Compte rendu de l'année 2020

- Avancement :

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 réalisé la voie centrale reliant le boulevard Ledru Rollin et la place de l'horloge, ouverte à la circulation depuis janvier 2017. Les tronçons de voiries qui desservent le village d'entreprises Urban Parc et l'ensemble des travaux de démolitions sont également achevés.

L'année 2020 a principalement été consacrée des études mutualisées portant sur des diagnostics de pollution des sols à l'échelle de l'ensemble des terrains restant à céder, la gestion et la sécurisation des lots à bâtir libres d'occupation en cours de cession ou restant à commercialiser, la finalisation des opérations de remise en gestion des ouvrages de voirie réalisés en 2019, mais aussi la réalisation d'études pour réamorcer un processus de réflexion sur le secteur et déterminer les potentialités qu'offrait la ZAC en termes urbain et économique. Plusieurs enjeux ont été identifiés : Travailler avec le tissu économique endogène en présence. La question d'un projet de pôle d'économie circulaire et inclusive est aujourd'hui en réflexion ainsi que la thématique des occupations transitoires, valoriser le patrimoine du site des anciens abattoirs, soigner les qualités paysagères du site. L'objectif est la définition d'orientations précises avant de monter d'éventuels Appels à Projet et Appels à Manifestation d'Intérêt. La question de la prorogation de la durée de la concession est donc pertinente.

Cette prorogation doit faire l'objet d'un avenant n°24 au contrat de concession de Saint-Louis T1600902CO (98/055) prorogeant de deux années la concession jusqu'au 03 février 2024. L'approbation de cet avenant est soumise en parallèle au Conseil de la Métropole du 07 octobre 2021.

- Dépenses 2020 :

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 1 048 220 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 782 792 € TTC, soit un écart de – 265 428 € TTC (une variation de – 25 %).

- Recettes 2020 :

Le montant des recettes prévues en 2020 était de 1 294 602 € TTC, le montant des recettes réalisées est de 214 703 €, soit un écart de – 1 079 899 € (variation de – 83 %).

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le budget du bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 est de 10 613 061 € TTC en hausse de + 97 694 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Le montant prévisionnel total des dépenses, hors TVA résiduelle (118 984 €), s'élève à 10 732 046 € TTC. Ce montant prévisionnel de dépenses est en hausse de + 87 177 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019. Cette augmentation des dépenses résulte essentiellement des hausses des postes, Budget Etudes, Budget Dépenses annexes (charges de gestion réévaluées pour intégrer les dépenses régulières d'évacuation de dépôt sauvage et travaux de sécurisation), Budget Rémunération.

Compensée par certaines diminutions : sur les postes Travaux, Honoraires techniques.

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 10 613 061 € TTC. Ce montant prévisionnel total des recettes est en hausse de + 97 694 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 (10 515 367 € TTC). Cette augmentation des recettes s'explique principalement par les hausses sur les budget Cessions Activités et divers (intégration d'une année supplémentaire de loyer du parc à poteaux).

Participation

Le Budget Participations d'un montant de 4 002 726 € TTC, inchangé par rapport au CRAC au 31 décembre 2019, est composé comme suit :

- La participation Métropole à l'équilibre de 856 515 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. 209 718 € TTC ont déjà été versé. Les 646 797 € TTC restants seront versés en 2021.
- La participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de 936 382 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité,
- La participation en nature (Protocoles fonciers concédant) de 2 209 829 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité.



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DE SAINT-LOUIS

N°T1600902CO

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2020**

SOMMAIRE

I.	<u>RAPPORT DE PRESENTATION</u>	3
1)	<u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	3
2)	<u>CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</u>	10
3)	<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</u>	10
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>	17
c.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	19
d.	<i>L'avancement des participations du concédant :</i>	20
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE</u>	21
1)	<u>LES DEPENSES</u>	21
a.	<i>Les Dossiers en phase « Études » :</i>	21
b.	<i>Les Dossiers en phase « Travaux » :</i>	21
c.	<i>Le budget « Dépenses annexes » :</i>	21
d.	<i>La rémunération du « Concessionnaire » :</i>	22
2)	<u>LES RECETTES</u>	22
a.	<i>Les cessions :</i>	22
b.	<i>Le budget « Divers » :</i>	23
3)	<u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</u>	23
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES</u>	24
1)	<u>LES DEPENSES</u>	24
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières :</i>	24
b.	<i>En ce qui concerne les études :</i>	24
c.	<i>En ce qui concerne les travaux :</i>	24
d.	<i>En ce qui concerne les dépenses annexes :</i>	25
e.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire :</i>	25
2)	<u>LES RECETTES</u>	25
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation :</i>	25
b.	<i>En ce qui concerne les prévisions de recette locative :</i>	26
c.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participation :</i>	26
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	27
VI.	<u>ANNEXES</u>	32
	BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/20	33
	ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE	34
	TABLEAU DES ECARTS-TTC	35
	ÉCART ANNEE 2020-TTC	36
	TABLEAU DES CESSIONS PREVISIONNELLES	37

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 échelonnées 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 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. 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 ne 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

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, 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. 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

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

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 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

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 €

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 €

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

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 €

2011 : 304 914 €

2012 : 304 914 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

Somme déjà versée au 31/12/2009 : 478 674 €

2012 : 258 000 €

2013 : 100 000 €

2014 : 100 020 €

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 €

2012 : 609 829 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

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

2012 : 258 000 €

2013 : 100 000 €

2014 : 50 000 €

2015 : 50 020 €

Avenant n°14 : délibération 12/0545/DEVD du 25 Juin 2012

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, 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 Louis

Est 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 : 458 020 € en 2015

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. 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

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 €

Avenant n°22 : n°19/0711 délib. URB 032-6454/19/CM-Avenant notifié le 13 Septembre 2019

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 9 866 770 € TTC ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2018.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan reste inchangé et s'élève à 3 355 929 €. La concession liant SOLEAM à la Métropole Aix-Marseille Provence est prorogée de 2 années supplémentaires, portant son échéance au 3 février 2022.

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

Durée prolongée :

- Avenant n°7 : Échéance 03/02/2011
- Avenant n°11 : Échéance 03/02/2015
- Avenant n°16 : Échéance 03/02/2017
- Avenant n°17 : Échéance 03/02/2018
- Avenant n°20 : Échéance 03/02/2020
- Avenant n°22 : Échéance 03/02/2022

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 m² SDP (Activité : 27 500 m² / Logement : 12 500 m²)

Maîtrise foncière : Foncier propriété de la ville de Marseille transféré à SOLEAM

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

OP.183 ZAC SAINT LOUIS - CRAC 2020

Dernier CRAC approuvé :	CRAC 2019 par délibération n°URB 026-8697/20/CM du 15 Octobre 2020
Budget d'origine :	5,33 Millions € TTC
Budget 31/12/17 :	9,717 Millions € TTC
Budget 31/12/18 :	9,866 Millions € TTC
Budget 31/12/19 :	10,515 Millions € TTC
Budget 31/12/20 :	10,613 Millions € TTC
Participation d'origine :	1,8 Millions € TTC
Participation 31/12/17 :	3,355 Millions € TTC
Participation 31/12/18 :	3,355 Millions € TTC
Participation 31/12/19 :	4,002 Millions € TTC
Participation 31/12/20 :	4,002 Millions € TTC

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'École 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'activités, 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'École 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 et cuisine centrale).
- Implantation d'un programme de 148 logements sociaux et 19 logements en accession
- Implantation du village d'entreprises Urban Park

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n° 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.

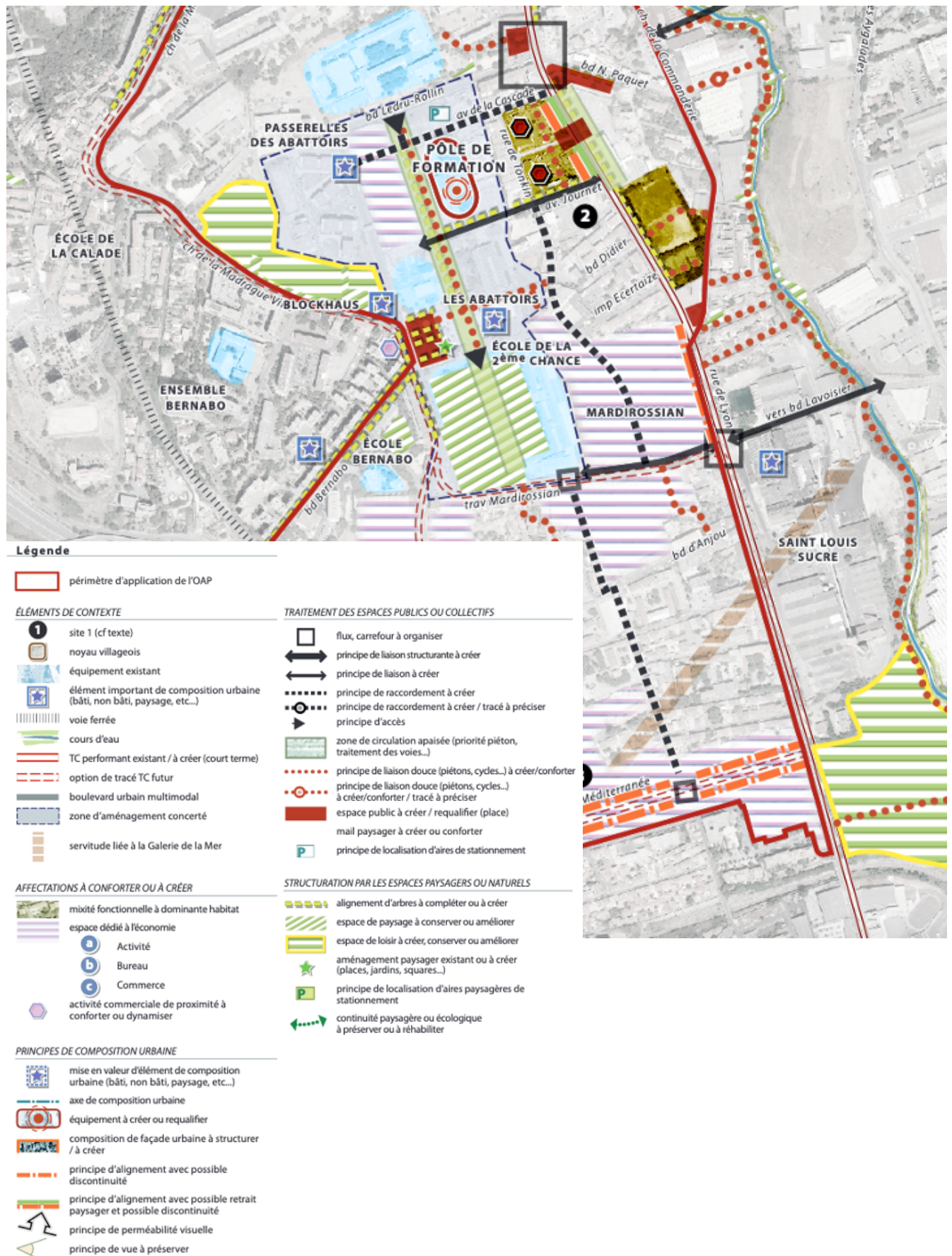
En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille (dont la concession de la Capelette) et de La Ciotat.

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 PLUI

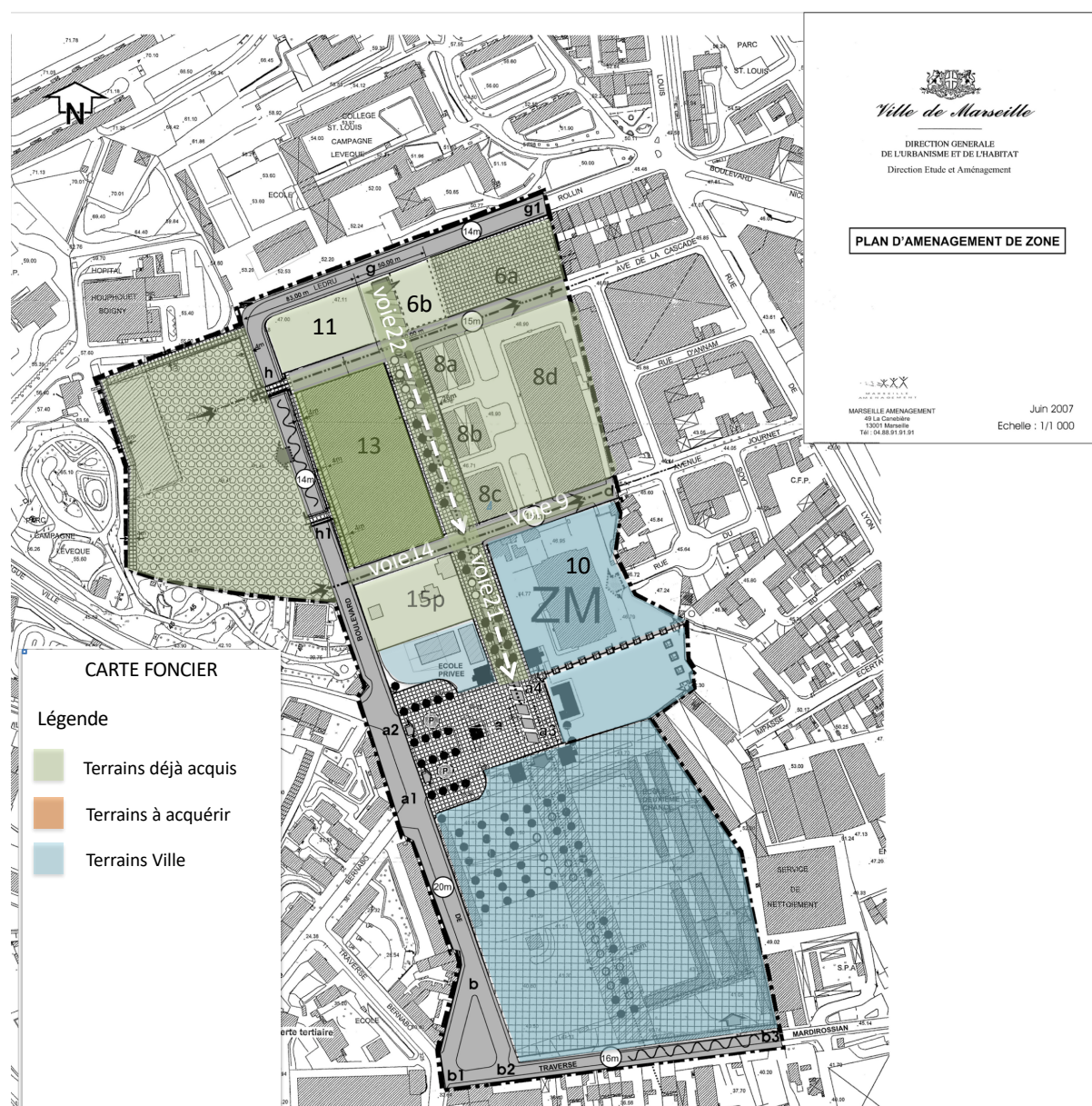


2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

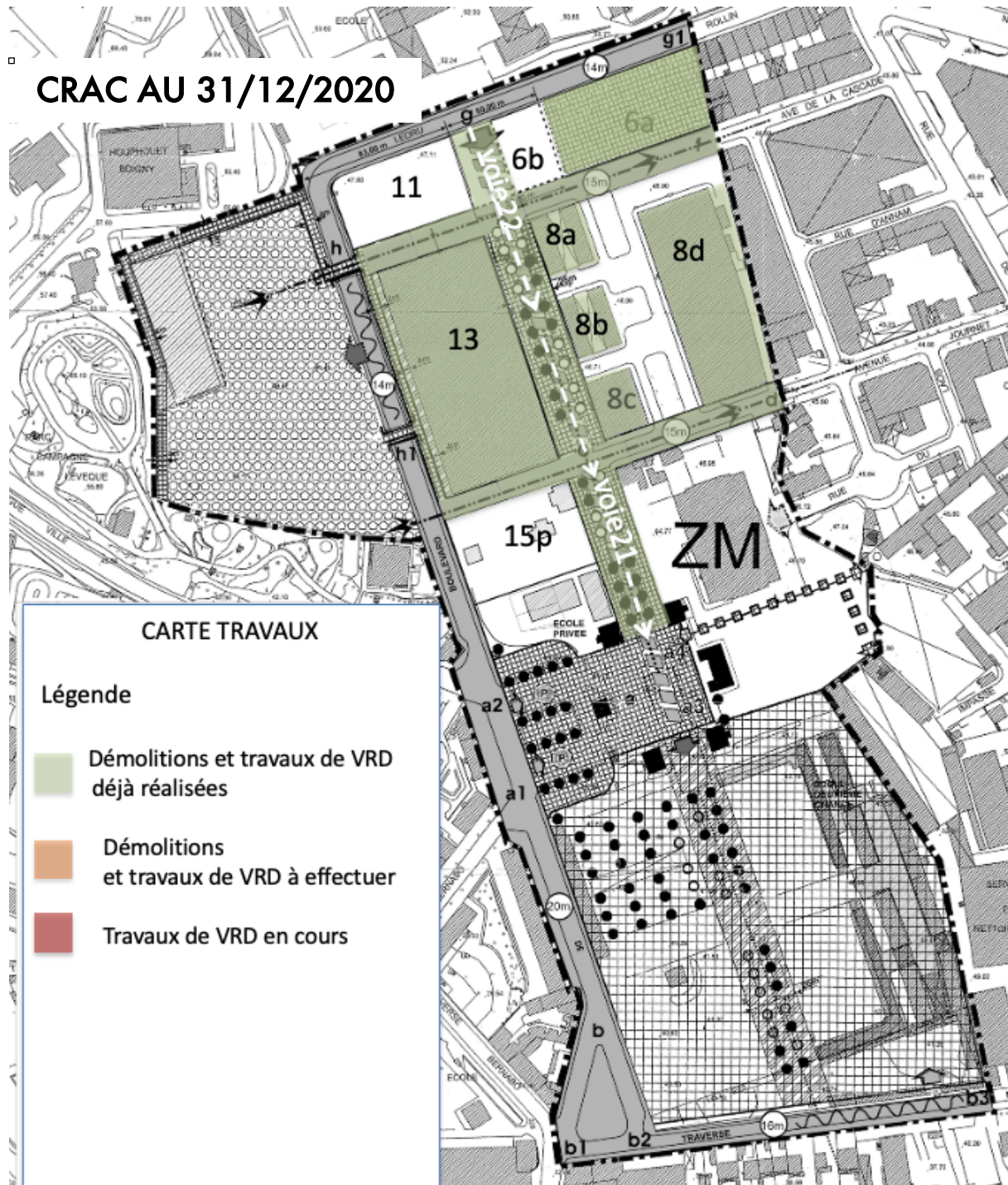
a. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :

Au 31/12/2020, toutes les acquisitions prévues ont été réalisées

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	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 31/12/2020, 94% du budget travaux VRD a été dépensé.

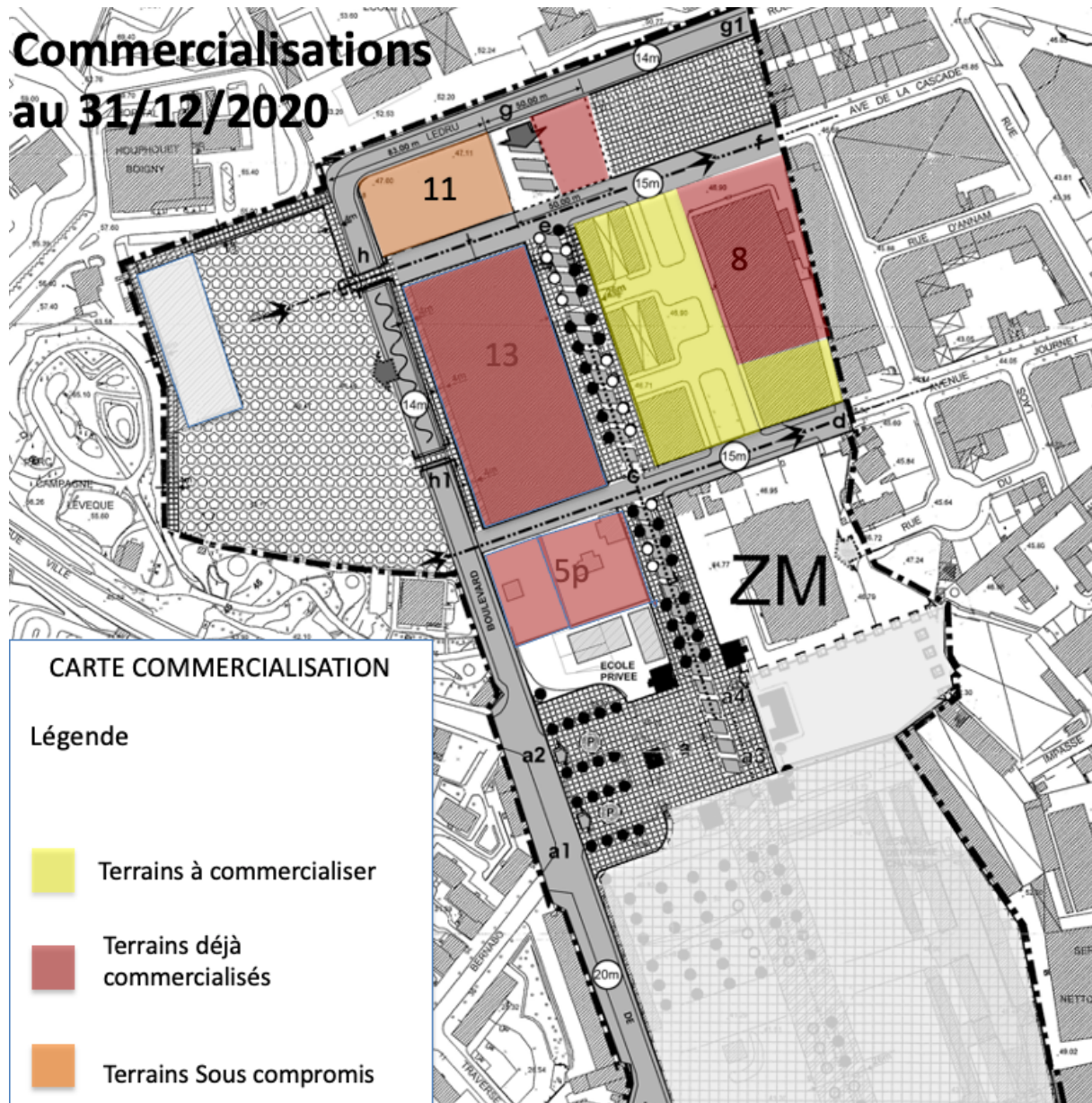
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget Actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux Terminés	-2 434 883	-2 434 883	100%
B : 183/321-Imprévus	-50 806	-50 806	100%
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-231 721	-154 471	67%
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-1 661 815	-1 651 657	99%
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-272 167	-126 467	46%
2-Budget Travaux	-2 216 509	-1 983 401	89%
2a-Budget Démolitions	-778 470	-778 470	100%
2b-Budget Honoraires Techniques Terminées	-137 557	-137 557	100%
B : 183/400-Honoraires Techniques	-250 890	-240 692	96%
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-73 837	-71 227	96%
2b-Budget Honoraires Techniques	-324 727	-311 919	96%

- Travaux de démolition

Au 31/12/2020, 100% des dépenses de démolition ont été réalisées

TOTAL BUDGET TRAVAUX	-5 892 146	-5 646 230	96%
-----------------------------	-------------------	-------------------	------------

c. L'avancement des commercialisations (cartographie)



Au 31/12/2020, toutes les cessions de logements ont été réalisées alors que 79% des cessions d'activités ont été réalisées ou sous compromis. Le solde correspond au lot Fb dont les actions de commercialisation se poursuivent, le lot H sous compromis avec SOGIMA et le lot G2 dont le compromis avec FORMATION ET METIER a été résilié en 2020.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget Actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
1-Budget Cessions Logements	2 942 878	2 942 878	100%
A : 183/110-Lot G2 (Ex-Formation des Metiers)	786 480		
A : 183/111-Enedis	815 732	815 732	100%
A : 183/112-Ribiere	221 498	221 498	100%
A : 183/113-Lot H (Sogima)	243 000	10 125	4%
A : 183/114-Sogima	858 130	858 130	100%
A : 183/115-Comite Catholique	236 693	236 693	100%
A : 183/116-Terrain à Batir Lot Fb	186 120		
2-Budget Cessions Activités	3 347 653	2 142 178	64%
TOTAL BUDGET CESSIONS	6 290 531	5 085 056	81%

d. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	856 515	209 718	24%
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	936 382	936 382	100%
A : 183/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	2 209 829	2 209 829	100%
4-Budget Participations	4 002 726	3 355 929	84%

Au 31/12/2020, 84% des participations ont été versées. Un solde est à percevoir en 2021.

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 1 048 220 € TTC à comparer à 782 792 € TTC payées soit un écart de -265 428€ (variation de -25%).

a. Les Dossiers en phase « Études »

- Études diverses :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 183/200-Etudes Diverses	-76 268	-55 893	-20 375	-27%

- Les études ont essentiellement porté sur des diagnostics de pollution des sols mutualisés, réalisés à l'échelle de l'ensemble des terrains restant à céder. Les prestations de géomètre prévues au titre des commercialisations dont la réitération était prévue en 2020 n'ont pu être réalisées.

- Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 183/400-Honoraires Techniques	-29 887		-29 887	-100%
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-9 091	-6 771	-2 320	-26%
2b-Budget Honoraires Techniques	-38 978	-6 771	-32 207	-83%

Postes 400 & 407 : les seules dépenses d'honoraires techniques qui ont été réalisées en 2020 correspondent au solde des honoraires relatifs au suivi des derniers travaux d'aménagement des espaces publics.

b. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-53 589	-24 369	-29 220	-55%
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-446 696	-431 681	-15 015	-3%
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-126 000		-126 000	-100%
2-Budget Travaux	-626 285	-456 050	-170 235	-27%

Poste 357 : correspond aux travaux de raccordement réalisés.

Poste 359 : travaux non exécutés en 2020.

c. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 183/500-Charges de Gestion	-220 107	-223 301	3 194	1%
B : 183/501-Taxe sur les salaires	-1 816	-1 816		
B : 183/503-Taxes Foncières		-834	834	
3-Budget Depenses Annexes	-221 923	-225 951	4 028	2%

Rien à signaler sur les postes ci-dessus.

d. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-38 940	-31 129	-7 811	-20%
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-41 377	-6 999	-34 378	-83%
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-4 449		-4 449	-100%
4-Budget Remuneration	-84 766	-38 128	-46 638	-55%

La rémunération suit l'évolution des dépenses et des recettes.

Les rémunérations sur recettes prévues n'ont pu être facturées, car la signature de l'acte de cession à Formation des métiers n'a pu aboutir.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 294 602 € TTC à comparer à 214 703 € TTC reçues soit un écart de -1 079 899 € (variation de -83%).

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
A : 183/110-Formation des Metiers	786 480		-786 480	-100%
A : 183/112-Ribiere	186 120	204 578	18 458	10%
A : 183/113-Sogima	243 000	10 125	-232 875	-96%
A : 183/116-Terrain à batir	18 612		-18 612	-100%
2-Budget Cessions Activités	1 234 212	214 703	-1 019 509	-83%

➤ 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 recette de cession sera reportée sur les années 2021 et suivantes.

➤ Actes :

➤ Lot G2 (ex FORMATION et METIERS)

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 2019 d'un acte authentique n'a pu se réaliser car l'acquéreur indiquait n'avoir pas encore reçu l'accord de la subvention attendu de la Région. Cependant, malgré plusieurs relances et mises en demeure adressées à l'acquéreur, la SOLEAM n'a pu réitérer cette cession. Ainsi, avec l'accord du concédant, le compromis de vente a été résilié par courrier LRAR du 06/08/2020. Les actions de commercialisation de ce lot seront engagées en 2021

- **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 de l'acte de vente est intervenue le 29/07/2020.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	60 390		-60 390	-100%

La recette attendue correspondant à la part de loyer qui devait être versée par la Ville de Marseille au titre de la location du parc à poteaux en 2019 et 2020, n'est pas intervenue, ce montant sera régularisé sur 2021

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2019 :-1 069 219 €

Trésorerie prévue fin 2020 (crac 2019) : -822 837 €

Trésorerie réelle fin 2020 : - 1 517 579€

III. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES

Pour rappel, en 2020, la SOLEAM a :

- Sécurisé les emprises des lots à bâtir en cours de cession (P2IP, RIBIERE, SOGIMA) ainsi que le lot Fb restant à commercialiser
- Finalisé les opérations de remise en gestion des ouvrages de voirie réalisés en 2019 (bouclage des avenues Journet & de la Cascade)
- Réitéré la cession du lot G1 (RIBIERE), et arbitré sur la résiliation de la promesse de vente caduque du lot G2 (FORMATION ET METIER) en vue de relancer les commercialisations défaillantes.
- Réalisé des études de pollution de l'ensemble des terrains restant à céder (lots H, G1, G2 & Fb), sur la base desquelles les estimations de coûts de traitement des sols pollués ont pu être établies pour chaque lot.

Ainsi, les orientations d'aménagement pour les prochaines années sont les suivantes :

- Relancer les commercialisations des lots restant à céder en y intégrant des appels à projets pour la recherche de partenariats et financements permettant l'occupation transitoire des friches. De façon à mettre en œuvre ces orientations, il est donc proposé de proroger la Zac de 2 ans.

1) *LES DEPENSES*

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Plus d'acquisitions à réaliser.

b. En ce qui concerne les études

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

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 fin 2021. La mise en place de cette SUP étant un préalable à l'obtention du PV de récolement de la DREAL.

L'ensemble des études à solder et/ou à engager sont provisionnées à hauteur de **97 503 K€ TTC** en 2021-2022.

c. En ce qui concerne les travaux

Sont programmés :

EDF-SEMM-SERAMM

Une provision complémentaire a été intégrée au budget en prévision des différents coûts d'entretien, gestion, voire création de réseaux complémentaires (notamment le changement des bornes incendies qui ont été détériorées)

Elle est provisionnée à hauteur de **76K€ TTC** en 2021-2022.

Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux

Substitution Mobilier Urbain – Demande Depvc – Urban Park pour 10K€TTC

Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques

Intégration d'une provision pour l'évacuation des déchets pollués (dépôts sauvages recensés en 2020), à hauteur de 157 937 euro TTC répartis sur 2023 et 2024.

Travaux de constructions

- Démarrage par Me RIBIERE, 1^{ère} semestre 2021, des travaux de construction d'un immeuble d'environ 1200m² de bureaux et d'activités sur le lot G1 (permis obtenu).
- Démarrage au 3^{ème} semestre 2021 des travaux de construction du lot H (extension de l'Urban Park) attribué à SOGIMA (permis en cours).

Honoraires techniques

RAS

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

Poste 500 :

Achat de Gba et la Mise en Peinture aux Couleurs de la Soleam pour 45K€TTC

Ainsi que des dépenses prévisionnelles de gestion des terrains restant à commercialiser.

Le poste charges de gestion est provisionné à 196K€TTC sur 3 ans

e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

-Rém. sur dépenses : 5% du montant HT

Base 2021 : 256 240 € soit une rém. de 12 812 €

-Rém. sur recettes : 7% du montant HT

Ilot H :2021->7 088€

Ilot F :2022/2024->10 857€

Ilot G2 :2022/2024->45 878€

-Rém. sur loyers :

Il était prévu au CRAC 2018 conformément à l'avenant n°10 de la concession, une rémunération liée au contrat de gestion locative avec la VDM ; elle est estimée à 7% HT du montant des loyers perçus soit : **194 638** x 7% = 13 625 € réparti entre 2021 et 2024

-Rém. de liquidation : 0,05% de la demi-somme des dépenses et recettes HT

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

En l'état actuel de l'avancement des commercialisations prévues sur la ZAC, le lot H (SOGIMA) poursuit son développement pré-opérationnel. Les lots G2 (ex P2IP) et Fb devront faire l'objet de nouveaux appels à projets en 2021-2022. Concernant le terrain VDM « K71 » (ex mosquée), un travail partenarial pourra être mené avec la Municipalité afin d'assurer un développement harmonieux et cohérent des projets.

ZAC ST LOUIS - COMMERCIALISATIONS - Ventilation SDP/Lots

Mis à jour le 19/02/2021

SDP GLOBALE		COMMERCIALISATIONS				
Affectation	m2	N° Lot	Attributaire	M2 SDP neufs	M2 SDP Réhab	Etat du projet
Logement	12 500	-	AMETIS - ERILIA	12 303	0	Livré
		Fa	LVD ENERGIE	582	0	Livré
Sous-Total Logement :	12 500			12 885	0	
Activité	27 500	D	ECOLE 2è CHANCE	3 249	5 809	Livré
		-	ECOLE PRIVEE CATHOLIQUE	772	229	Livré
		C	CNAM	717	763	Livré
		A	SOGIMA - URBAN PARK 1	6 400	0	Livré
		E1	ECOLE CATHOLIQUE	800	0	Livré
		E2	CUISINE CENTRALE	869	0	Livré
		G1	RIBIERE	1 200	0	AA signé - Travaux en cours
		Fa	ENEDIS - Poste Source	4 500	0	AA signé - Occupation provisoire LVD
		H	SOGIMA - Urban Park 2	1 500	0	PSV signée - PC en cours
		Fb	-	0	0	AàP à lancer
		G2	(ex P2iP)	0	0	AàP à relancer
		K71	VDM - HALLE	0	0	Etudes VDM en cours
Sous-Total Activité	27 500			20 007	6 801	
SDP Activité restante :				7 493		
Total :	40 000			32 892	6 801	

- Lot G2 (ex FORMATION et METIERS)**

Malgré la mise en demeure adressée par la SOLEAM à l'acquéreur, la signature de l'acte authentique concernant la cession du lot G2 portant sur un programme de Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5800m2/SDP, n'est pas intervenue avant le 15/09/2020. Le compromis, dont le terme initial était fixé au 31/12/2017 étant caduc, de nouvelles actions de commercialisation seront à engager sur ce lot en 2021.

- Lot H (SOGIMA)**

Signature courant 2020 d'un avenant au 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 1500m2 SDP. Il est donc prévu que cette vente soit réitérée à l'été 2021.

- Lot Fb et G2 (6 900m2)**

Un appel à projets regroupant le lot Fb et G2 pourrait être lancé en 2021.

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 de la Ville de Marseille, par délégation de la Métropole AMP.

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

Le loyer est exigible à compter de la réception des travaux d'aménagement, lesquels ont été achevés en décembre 2019. Le loyer correspondant à la fin de l'année 2019 et l'année 2020 sera perçu sur 2021

c. En ce qui concerne les prévisions de participation

Solde de la participation en 2021 pour 646 797€.

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

I - LES DÉPENSES

1 • Études générales ZAC:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
2-Budget Etudes	-430 000	-494 142	64 142

L'augmentation du poste « Etudes diverses » est justifiée par :
Des études complémentaires menées par l'urbaniste conseil en 2020 et qui seront réglées en 2021 et par la nécessité de lancer des études complémentaires pour la mise en œuvre de la SUP.

2 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 183/321-Imprévus	-42 749	-42 749	
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-153 140	-193 140	40 000
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-1 388 895	-1 384 846	-4 049
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-300 000	-237 000	-63 000
2-Budget Travaux	-1 884 784	-1 857 735	-27 049
2a-Budget Démolitions	-649 607	-649 607	
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-4 564 287	-4 537 238	-27 049

Le budget travaux de l'opération baisse de 27 049 €HT et s'explique par :

Le poste 357 est réajusté en fonction du solde à régler.
Le poste 358 est réajusté en intégrant l'avenant aux marchés de travaux (SATR/GILTP), notifié en 2019.
Le poste 359 dépollution du site a été réajusté à la baisse (-63 000), il sera demandé aux opérateurs dans le cadre des appels à projet à lancer sur les fonciers restant à commercialiser d'intégrer dans leur bilan une partie du coût de dépollution des terrains.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
2b-Budget Honoraires Techniques Terminées	-114 761	-114 761	
B : 183/400-Honoraires Techniques	-249 500	-209 500	-40 000
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-61 288	-61 531	243
2b-Budget Honoraires Techniques	-310 788	-271 031	-39 757

TOTAL BUDGET HONORAIRES	-425 549	-385 792	-39 757
-------------------------	----------	----------	---------

Le budget « honoraires techniques » a été réajusté de façon à s'ajuster aux marchés contractualisés

3 • Charges de gestion :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 183/500-Charges de Gestion	-799 800	-849 800	50 000
B : 183/501-Taxe sur les Salaires	-30 000	-30 000	
B : 183/502-Assurance	-15 455	-15 455	
B : 183/503-Taxes Foncières	-2 221	-3 055	834
B : 183/A510-TVA non Récupérable	-67	-67	
3-Budget Dépenses Annexes	-847 543	-898 377	50 834

Au global, le budget dépenses annexes de la ZAC augmente de 50 834 €HT et s'explique par :

Le poste 500 « charges de gestion » a été réévalué de 50 000 €HT à la hausse, de façon à intégrer des dépenses récurrentes d'évacuation de dépôt sauvage dans la ZAC, divers travaux de sécurisation et aménagements provisoires éventuels.

Le poste 501 est réajusté en fonction des dépenses réellement constatées.

4 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490	
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-422 179	-426 327	4 148
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-366 838	-367 915	1 077
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-8 138	-31 077	22 939
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-8 898	-13 625	4 727
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-34 669	-35 016	347
4-Budget Remuneration	-891 212	-924 450	33 238

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

La rémunération sur loyers est calculée par application d'un taux de 7 % sur la totalité des loyers HT (avenant n°10).

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.

II - LES RECETTES

1 • Chiffre d'affaire ZAC :

Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	2 460 600	
A : 183/110-Lot G2 (Ex-Formation des Metiers)	655 400	655 400	
A : 183/111-Enedis	679 777	679 777	
A : 183/112-Ribiere	169 200	184 582	15 382
A : 183/113-Lot H (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	2 779 942	2 795 324	15 382

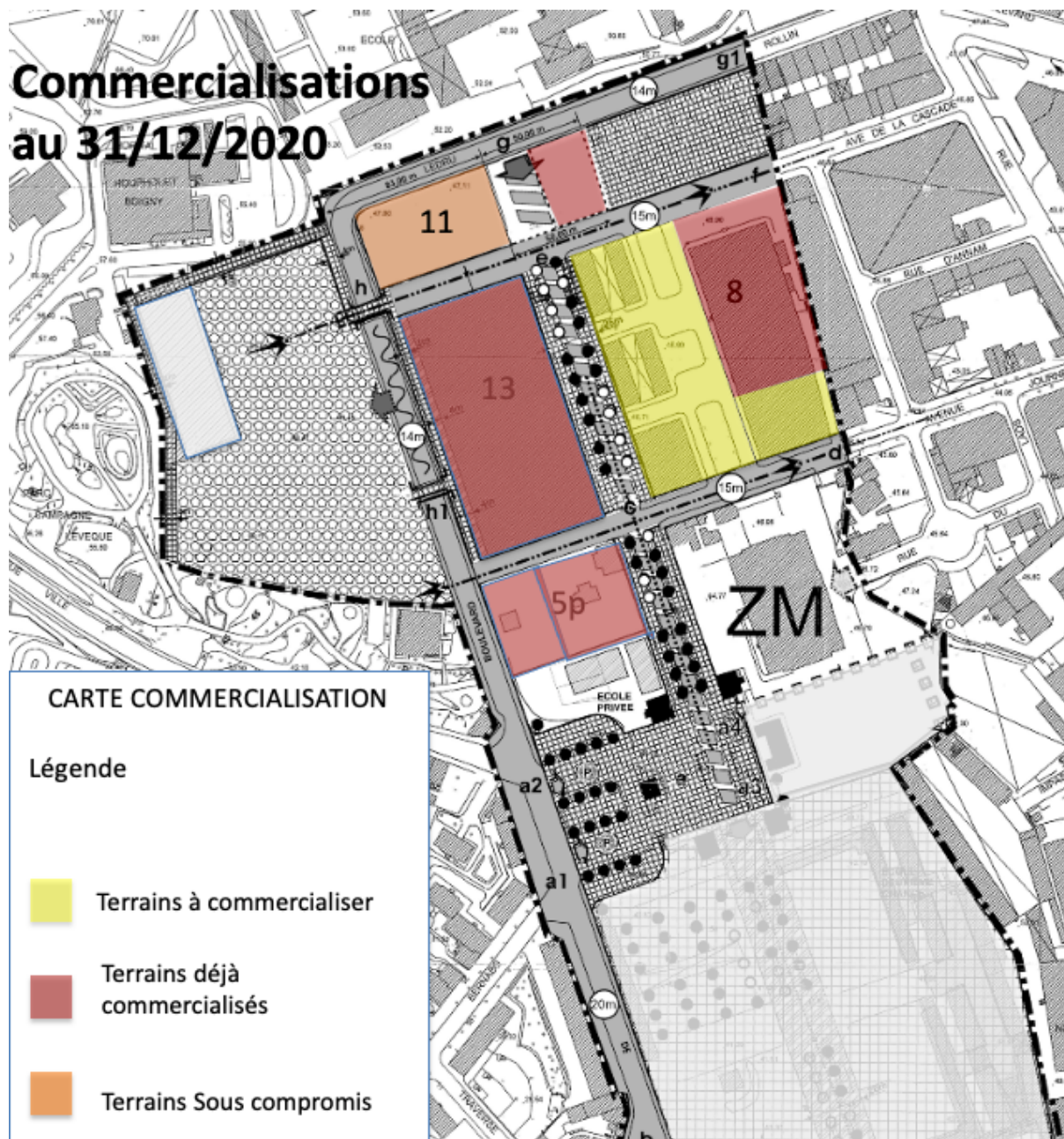
Le budget Cession activité augment de 15 382 euros, ce montant correspondant à l'actualisation du prix appliquée lors de la réitération de la vente du lot H.

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

ZAC ST LOUIS - COMMERCIALISATIONS - Ventilation SDP/Lots

Mis à jour le 19/02/2021

SDP GLOBALE		COMMERCIALISATIONS				
Affectation	m2	N° Lot	Attributaire	M2 SDP neufs	M2 SDP Réhab	Etat du projet
Logement	12 500	-	AMETIS - ERILIA	12 303	0	Livré
		Fa	LVD ENERGIE	582	0	Livré
Sous-Total Logement :	12 500			12 885	0	
Activité	27 500	D	ECOLE 2è CHANCE	3 249	5 809	Livré
		-	ECOLE PRIVEE CATHOLIQUE	772	229	Livré
		C	CNAM	717	763	Livré
		A	SOGIMA - URBAN PARK 1	6 400	0	Livré
		E1	ECOLE CATHOLIQUE	800	0	Livré
		E2	CUISINE CENTRALE	869	0	Livré
		G1	RIBIERE	1 200	0	AA signé - Travaux en cours
		Fa	ENEDIS - Poste Source	4 500	0	AA signé - Occupation provisoire LVD
		H	SOGIMA - Urban Park 2	1 500	0	PSV signée - PC en cours
		Fb	-	0	0	AàP à lancer
		G2	(ex P2iP)	0	0	AàP à relancer
		K71	VDM - HALLE	0	0	Etudes VDM en cours
Sous-Total Activité	27 500			20 007	6 801	
SDP Activité restante :				7 493		
Total :	40 000			32 892	6 801	



2 • Produits divers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	129 362	195 389	66 027
A : 183/501-Produits Divers	1 501	1 501	
A : 183/A401-Produits Financiers	83 537	83 537	
3-Budget Divers	214 400	280 427	66 027

L'écart au budget divers de 66 027 euro correspond à l'intégration d'une année supplémentaire de loyer du parc à poteaux

3• Participation Concédant ZAC et hors ZAC :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	856 515	856 515	
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	890 713	890 713	
A : 183/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	2 209 829	2 209 829	
4-Budget Participations	3 957 057	3 957 057	

La participation à l'équilibre du bilan reste inchangée.

* * * * *
* * *

V. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/20

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-2 241 049	-2 239	-2 243 288
2-Budget Etudes	-494 142	-98 057	-592 199
2-Budget Travaux Terminés	-2 029 896	-404 987	-2 434 883
2-Budget Travaux	-1 857 735	-371 011	-2 228 746
2a-Budget Démolitions	-649 607	-128 863	-778 470
2b-Budget Honoraires Techniques Terminées	-114 761	-22 796	-137 557
2b-Budget Honoraires Techniques	-271 031	-53 696	-324 727
3-Budget Dépenses Annexes	-898 377	-156 986	-1 055 363
4-Budget Remuneration	-924 450	-3	-924 453
5-Budget Frais Financiers	-12 360	1	-12 359
Sous-total dépenses	-9 493 408	-1 238 637	-10 732 045
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	482 278	2 942 878
2-Budget Cessions Activités	2 795 324	552 329	3 347 653
3-Budget Divers	280 427	39 377	319 804
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	856 515		856 515
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	890 713	45 669	936 382
A : 183/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	2 209 829		2 209 829
4-Budget Participations	3 957 057	45 669	4 002 726
Sous-total recettes	9 493 408	1 119 653	10 613 061
Sous-total TVA	1	-1	118 984

Échéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	2024	ECART HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	03-févr	
1-Budget Foncier	-2 241 049	-2 241 049	-2 239	-2 243 288	-2 243 288					
B : 183/200-Etudes Diverses	-430 000	-494 142	-98 057	-592 199	-494 696	-58 564	-38 939			64 142
2-Budget Etudes	-430 000	-494 142	-98 057	-592 199	-494 696	-58 564	-38 939			64 142
2-Budget Travaux Terminés	-2 029 896	-2 029 896	-404 987	-2 434 883	-2 434 883					
B : 183/321-Imprévus	-42 749	-42 749	-8 057	-50 806	-50 806					
B : 183/357-Erdif-Semm-Seram	-153 140	-193 140	-38 581	-231 721	-154 471	-41 559	-35 691			40 000
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-1 388 895	-1 384 846	-276 969	-1 661 815	-1 651 657	-10 158				-4 049
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-300 000	-237 000	-47 404	-284 404	-126 467			-92 127	-65 810	-63 000
2-Budget Travaux	-1 884 784	-1 857 735	-371 011	-2 228 746	-1 983 401	-51 717	-35 691	-92 127	-65 810	-27 049
2a-Budget Démolitions	-649 607	-649 607	-128 863	-778 470	-778 470					
2b-Budget Honoraires Techniques Terminées	-114 761	-114 761	-22 796	-137 557	-137 557					
B : 183/400-Honoraires Techniques	-249 500	-209 500	-41 390	-250 890	-240 692	-10 198				-40 000
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-61 288	-61 531	-12 306	-73 837	-71 227	-2 610				243
2b-Budget Honoraires Techniques	-310 788	-271 031	-53 696	-324 727	-311 919	-12 808				-39 757
B : 183/500-Charges de Gestion	-799 800	-849 800	-157 053	-1 006 853	-810 773	-153 828	-29 373	-12 879		50 000
B : 183/501-Taxe sur les Salaires	-30 000	-30 000		-30 000	-27 892	-2 108				
B : 183/502-Assurance	-15 455	-15 455		-15 455	-15 455					
B : 183/503-Taxes Foncières	-2 221	-3 055		-3 055	-3 055					834
B : 183/A510-TVA non Récupérable	-67	-67								
3-Budget Dépenses Annexes	-847 543	-898 377	-156 986	-1 055 363	-857 175	-155 936	-29 373	-12 879		50 834
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490		-50 490	-50 490					
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-422 179	-426 327		-426 327	-403 330	-12 948	-4 144	-3 621	-2 284	4 148
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-366 838	-367 915	-3	-367 918	-304 094	-7 088	-28 368		-28 368	1 077
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-8 138	-31 077		-31 077	-31 077					22 939
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-8 898	-13 625		-13 625		-3 614	-3 336	-3 336	-3 339	4 727
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-34 669	-35 016		-35 016					-35 016	347
4-Budget Remuneration	-891 212	-924 450	-3	-924 453	-788 991	-23 650	-35 848	-6 957	-69 007	33 238
5-Budget Frais Financiers	-12 360	-12 360	1	-12 359	-12 359					
Sous-total dépenses	-9 412 000	-9 493 408	-1 238 637	-10 732 045	-10 042 739	-302 675	-139 851	-111 963	-134 817	81 408
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	2 460 600	482 278	2 942 878	2 942 878					
A : 183/110-Lot G2 (Ex-Formation des Metiers)	655 400	655 400	131 080	786 480			78 648		707 832	
A : 183/111-Enedis	679 777	679 777	135 955	815 732	815 732					
A : 183/112-Ribiere	169 200	184 582	36 916	221 498	221 498					15 382
A : 183/113-Lot H (Sogima)	202 500	202 500	40 500	243 000	10 125	232 875				
A : 183/114-Sogima	717 500	717 500	140 630	858 130	858 130					
A : 183/115-Comite Catholique	200 465	200 465	36 228	236 693	236 693					
A : 183/116-Terrain à Batir Lot Fb	155 100	155 100	31 020	186 120			18 612		167 508	
2-Budget Cessions Activités	2 779 942	2 795 324	552 329	3 347 653	2 142 178	232 875	97 260		875 340	15 382
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	129 362	195 389	39 075	234 464	897	61 967	57 200	57 200	57 200	66 027
A : 183/501-Produits Divers	1 501	1 501	300	1 801	1 801					
A : 183/A401-Produits Financiers	83 537	83 537	2	83 539	83 539					
3-Budget Divers	214 400	280 427	39 377	319 804	86 237	61 967	57 200	57 200	57 200	66 027
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	856 515	856 515		856 515	209 718	646 797				
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	890 713	890 713	45 669	936 382	936 382					
A : 183/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	2 209 829	2 209 829		2 209 829	2 209 829					
4-Budget Participations	3 957 057	3 957 057	45 669	4 002 726	3 355 929	646 797				
Sous-total recettes	9 411 999	9 493 408	1 119 653	10 613 061	8 527 222	941 639	154 460	57 200	932 540	81 409
Sous-total TVA	1	1	-1	118 984	-2 063	7 925			113 122	
Trésorerie brute					-1 517 580	-870 691	-856 082	-910 845		

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	TTC au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	TTC
1-Budget Foncier	-2 243 288	-2 243 288	
2-Budget Etudes	-515 070	-592 199	77 129
2-Budget Travaux Terminés	-2 434 881	-2 434 883	2
B : 183/321-Imprévus	-50 807	-50 806	-1
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-183 690	-231 721	48 031
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-1 666 674	-1 661 815	-4 859
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-360 000	-284 407	-75 593
2-Budget Travaux	-2 261 171	-2 228 749	-32 422
2a-Budget Démolitions	-778 471	-778 470	-1
2b-Budget Honoraires Techniques Terminées	-137 559	-137 557	-2
B : 183/400-Honoraires Techniques	-298 870	-250 890	-47 980
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-73 546	-73 837	291
2b-Budget Honoraires Techniques	-372 416	-324 727	-47 689
B : 183/500-Charges de Gestion	-950 765	-1 006 853	56 088
B : 183/501-Taxe sur les Salaires	-30 000	-30 000	
B : 183/502-Assurance	-15 455	-15 455	
B : 183/503-Taxes Foncières	-2 221	-3 055	834
3-Budget Dépenses Annexes	-998 441	-1 055 363	56 922
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490	
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-422 179	-426 327	4 148
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-366 838	-367 915	1 077
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-8 138	-31 077	22 939
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-8 898	-13 625	4 727
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-34 669	-35 016	347
4-Budget Remuneration	-891 212	-924 450	33 238
5-Budget Frais Financiers	-12 360	-12 360	
Sous-total dépenses	-10 644 869	-10 732 046	87 177
1-Budget Cessions Logements	2 942 878	2 942 878	
A : 183/110-Lot G2 (Ex-Formation des Metiers)	786 480	786 480	
A : 183/111-Enedis	815 732	815 732	
A : 183/112-Ribiere	203 040	221 498	18 458
A : 183/113-Lot H (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	186 120	
2-Budget Cessions Activités	3 329 194	3 347 653	18 459
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	155 231	234 464	79 233
A : 183/501-Produits Divers	1 801	1 801	
A : 183/A401-Produits Financiers	83 537	83 539	2
3-Budget Divers	240 569	319 804	79 235
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	856 515	856 515	
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	936 382	936 382	
A : 183/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	2 209 829	2 209 829	
4-Budget Participations	4 002 726	4 002 726	
Sous-total recettes	10 515 367	10 613 061	97 694
Sous-total TVA	129 501	118 984	10 517

Écart Année 2020-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 183/200-Etudes Diverses	-76 268	-55 893	-20 375	-27%
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-53 589	-24 369	-29 220	-55%
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-446 696	-431 681	-15 015	-3%
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-126 000		-126 000	-100%
2-Budget Travaux	-702 553	-511 943	-190 610	-27%
B : 183/400-Honoraires Techniques	-29 887		-29 887	-100%
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-9 091	-6 771	-2 320	-26%
2b-Budget Honoraires Techniques	-38 978	-6 771	-32 207	-83%
B : 183/500-Charges de Gestion	-220 107	-223 301	3 194	1%
B : 183/501-Taxe sur les salaires	-1 816	-1 816		
B : 183/503-Taxes Foncières		-834	834	
3-Budget Dépenses Annexes	-221 923	-225 951	4 028	2%
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-38 940	-31 129	-7 811	-20%
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-41 377	-6 999	-34 378	-83%
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-4 449		-4 449	-100%
4-Budget Remuneration	-84 766	-38 128	-46 638	-55%
Sous-total dépenses	-1 048 220	-782 792	-265 428	-25%
A : 183/110-Formation des Metiers	786 480		-786 480	-100%
A : 183/112-Ribiere	186 120	204 578	18 458	10%
A : 183/113-Sogima	243 000	10 125	-232 875	-96%
A : 183/116-Terrain à batir	18 612		-18 612	-100%
2-Budget Cessions Activités	1 234 212	214 703	-1 019 509	-83%
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	60 390		-60 390	-100%
3-Budget Divers	60 390		-60 390	-100%
Sous-total recettes	1 294 602	214 703	-1 079 899	-83%
Sous-total TVA		119 729	-119 729	
Variation	246 382	-448 360	694 742	

Tableau des cessions prévisionnelles

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Lot Fb			154 000	1 100	140	01/01/2024	01/02/2025
Ilot G2			812 000	5 800	140	31/01/2024	01/02/2025
SOGIMA			202 500	1 500	135	18/12/2015	31/12/2021
		Total	1 168 500	8 400	139		

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 7 Octobre 2021

19759

■ Concession de la ZAC Saint Louis à Marseille 15ème arrondissement - Convention passée avec la Soleam - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Historique

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 avec Marseille Aménagement, devenue par la suite SOLEAM par fusion absorption, 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.

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 23 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 2022.

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 40 000 m² SDP.

Le projet de construction d'un édifice culturel ayant été abandonné, la Ville de Marseille a 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.

Ainsi le programme des équipements publics 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.

L'avenant n°22 (19/0711) approuvé par délibération URB 032-6454/19/CM du 11 juillet 2019 et notifié le 13 septembre 2019, a prorogé de deux années supplémentaires la durée de la concession d'aménagement, portant son échéance au 03 février 2022.

Le CRAC au 31 décembre 2019 a été approuvé par délibération URBA 026-8697/20/CM du 15 octobre 2020 ainsi que l'avenant n°23 au contrat de concession de Saint-Louis T1600902CO, modifiant le montant de la participation et son échéancier.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le compte rendu annuel de la concession (CRAC) établi au 31 décembre 2020.

Objectifs de la concession

La ZAC de Saint-Louis a été créée en 1998 dans le but d'amorcer une reconversion économique du secteur suite à la fin de l'exploitation des abattoirs de Marseille mais aussi pour redynamiser l'offre de logements du quartier. Ceci afin 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.

Programme

Le programme global de construction représente 40 000 m² de SDP dont :

- 27 500 m² en locaux d'activité dont 20 000 m² réalisés,
- 12 500 m² en logement dont 12 800 m² réalisés (y compris 580 m² en projet transitoire).

Le programme des équipements publics de la concession d'aménagement de Saint-Louis porte sur :

- La réalisation des équipements : réseaux, aménagement des voiries (VRD),
- La requalification et l'extension de voiries existantes,

Après plus de vingt ans d'activité, les programmes suivants ont été réalisés :

- La résidence « La Rose des Sables » : programme de 148 logements sociaux locatifs réalisés par AMETIS et vendus à ERILIA et 19 logements en accession,
- Le village d'entreprises « URBAN PARK » (SOGIMA),
- Une cuisine centrale (API Restauration),
- Le groupe scolaire Saint-Louis (maternelle et élémentaire),
- Le Conservatoire des Arts et Métiers (CNAM) PACA,
- L'Ecole de la 2ème Chance.

D'autres projets en cours et à venir :

- L'extension du village d'entreprises (SOGIMA) sur le lot H,
- Des commerces et bureaux sur le lot G1,
- Développement à terme d'un poste source par ENEDIS sur le lot Fa.

Des projets en attente :

- Lot G2 : anciennement Plateforme Innovante d'Insertion Professionnelle,
- Lot Fb : pas de prospect identifié.

Des projets provisoires :

- Parc de stockage des poteaux d'éclairage public (Foncier MAMP),
- La Caravelle : programme transitoire en partenariat avec ENEDIS.

Mais aussi :

- L'ensemble des voiries et aménagements d'espaces publics (hormis la place de l'Horloge) a été réalisé. Ces espaces ont été traités de manière qualitative avec une volonté de végétalisation et d'intégration d'espaces dédiés aux mobilités douces (pistes cyclables et larges trottoirs) facilitant l'arpentage du site.

Missions du concessionnaire (non-exhaustives)

Dans le cadre du traité de concession établie en février 1998, et en vue de la réalisation de sa mission, le concessionnaire est chargé, entre autres, de :

- Acquérir et gérer la propriété, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération,
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet (suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération, études nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction, mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social etc.)
- Démolir les bâtiments existants si cela est nécessaire ainsi qu'aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité,
- De manière générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération,
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération (coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme, suivi et

coordination de la réalisation des aménagements et équipements, suivi comptable et de l'équilibre financier de l'opération, assurer en temps réel une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération etc.)

La SOLEAM assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, les articles 19 et 20 du cahier des charges de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

1. Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
2. Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;
4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
5. Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
6. Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2020

L'année 2020 a principalement été consacrée à :

- Des études mutualisées portant sur des diagnostics de pollution des sols à l'échelle de l'ensemble des terrains restant à céder,
- La gestion et la sécurisation des lots à bâtir libres d'occupation en cours de cession ou restant à commercialiser,
- La finalisation des opérations de remise en gestion des ouvrages de voirie réalisés en 2019,

Mais aussi :

- La réalisation d'études pour réamorcer un processus de réflexion sur le secteur et déterminer les potentialités qu'offrait la ZAC en termes urbain et économique.

Plusieurs enjeux ont été identifiés :

- Travailler avec le tissu économique endogène en présence. La question d'un projet de pôle d'économie circulaire et inclusive est aujourd'hui en réflexion ainsi que la thématique des occupations transitoires.
- Valoriser le patrimoine du site des anciens abattoirs

- Soigner les qualités paysagères du site

L'objectif est la définition d'orientations précises avant de monter d'éventuels Appels à Projet et Appels à Manifestation d'Intérêt. La question de la prorogation de la durée de la concession est donc pertinente.

Cette prorogation doit faire l'objet d'un avenant n°24 au contrat de concession de Saint-Louis T1600902CO (98/055) prorogeant de deux années la concession jusqu'au 03 février 2024. L'approbation de cet avenant est soumise en parallèle au Conseil de la Métropole du 07 octobre 2021.

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 1 048 220 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 782 792 € TTC, soit un écart de – 265 428 € TTC (une variation de – 25 %).

Cet écart est principalement dû aux baisses de dépenses suivantes :

- – 190 610 € TTC sur le poste Budget Travaux (non exécutés en 2020),
- – 32 207 € TTC sur le poste Budget Honoraires Techniques,
- – 46 638 € TTC sur le poste Budget Rémunération (suivant l'évolution des dépenses et des recettes).

Le montant des recettes prévues en 2020 était de 1 294 602 € TTC, le montant des recettes réalisées est de 214 703 €, soit un écart de – 1 079 899 € (variation de – 83 %).

Cet écart est essentiellement dû aux baisses de recettes suivantes :

- – 1 019 509 € TTC sur le poste Budget Cessions Activités du fait, principalement, de la non réitération de la cession du lot G2 à Formation et Métiers (le compromis de vente a été résilié par courrier LRAR du 06/08/2020 avec l'accord du concédant).
- – 60 390 € TTC sur le poste Budget Divers (ce montant sera régularisé en 2021).

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le budget du bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 est de 10 613 061 € TTC en hausse de + 97 694 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Le montant prévisionnel total des dépenses, hors TVA résiduelle (118 984 €), s'élève à 10 732 046 € TTC. Ce montant prévisionnel de dépenses est en hausse de + 87 177 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Cette augmentation des dépenses résulte essentiellement des hausses de :

- + 77 129 € TTC du poste Budget Etudes (études urbaine et économique complémentaires)
- + 56 922 € TTC du poste Budget Dépenses annexes (charges de gestion réévaluées pour intégrer les dépenses régulières d'évacuation de dépôt sauvage et travaux de sécurisation),
- + 33 238 € TTC du poste Budget Rémunération.

Compensée par certaines diminutions :

- – 32 422 € TTC du poste Travaux (réajustement des postes),
- – 47 689 € TTC du poste Budget Honoraires techniques.

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 10 613 061 € TTC. Ce montant prévisionnel total des recettes est en hausse de + 97 694 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 (10 515 367 € TTC).

Cette augmentation des recettes s'explique principalement par les hausses de :

- + 18 459 € TTC du poste Budget Cessions Activités,

- + 79 235 € TTC du poste Budget Divers (intégration d'une année supplémentaire de loyer du parc à poteaux).

Participation

Le Budget Participations d'un montant de 4 002 726 € TTC, inchangé par rapport au CRAC au 31 décembre 2019, est composé comme suit :

- La participation Métropole à l'équilibre de + 856 515 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. 209 718 € TTC ont déjà été versés. Les 646 797 € TTC restants seront versés en 2021.
- La participation Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de 936 382 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité,
- La participation en nature (Protocoles fonciers concédant) de 2 209 829 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité.

Perspectives 2021

En 2021, le principal objectif vise les commercialisations des lots restant à céder en y intégrant des appels à projets pour la recherche de partenariats et financements permettant l'occupation transitoire des friches. Cela, en s'appuyant sur les études urbaine et économique réalisées en 2020.

Afin de mettre en œuvre ces orientations dans les meilleures conditions, il est donc proposé de proroger la durée de la concession d'aménagement de la ZAC Saint-Louis de deux années.

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2020, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération et sont annexés au CRAC.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'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 délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.

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 établi au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement de la ZAC de Saint-Louis à Marseille au contrat de concession remis par la SOLEAM.

Délibère

Article Unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement de la ZAC de Saint-Louis arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2020 ci-annexé.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
À la Commande publique,
À la Transition énergétique,
À l'Aménagement,
Au SCoT et à la Planification

Pascal MONTECOT

