

**RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE**

■ Séance du 30 juin 2022

24476

■ **ZAC Saint - Louis Marseille 15ème arrondissement - Approbation du CRAC au 31/12/22**

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.

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.

L'avenant n°24 approuvé par délibération URBA 020-10536/21/CM du 07 octobre 2021, a prorogé de deux années supplémentaires la durée de la concession d'aménagement, portant son échéance au 03 février 2024.

**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 m<sup>2</sup> de SDP dont :

- 27 500 m<sup>2</sup> en locaux d'activité dont 20 000 m<sup>2</sup> réalisés,
- 12 500 m<sup>2</sup> en logement dont 12 800 m<sup>2</sup> réalisés (y compris 580 m<sup>2</sup> en projet transitoire).

L'ensemble des équipements publics prévus de la concession ont été réalisés. La totalité des voiries et aménagements d'espaces publics (hormis la place de l'Horloge) ont en effet été livrés. 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.

Après plus de vingt ans d'activité, 167 logements ont été réalisés ainsi que le village d'entreprises « URBAN PARK » (SOGIMA), le groupe scolaire Saint-Louis (maternelle et élémentaire), le Conservatoire des Arts et Métiers (CNAM) PACA et l'Ecole de la 2ème Chance.

D'autres projets sont 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 provisoires existent :

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

Les lots G2 et Fb restent à commercialiser avant la clôture de la ZAC prévue en mars 2024 soit 7 000 m<sup>2</sup> de SDP pour de l'activité.

## **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 de mener les études, le montage, la commercialisation et la réalisation des aménagements nécessaires au projet de ZAC.

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 prévoient 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 :

- 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 ;
- Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de



l'exercice écoulé visé ;

- 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 ;
- Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
- 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 2021

L'année 2021 a principalement été consacrée :

- Au déroulement d'études urbaines pour 42 191 € TTC
- A des dépenses de gestion, d'entretien et de sécurisation des espaces publics pour 105 215 € TTC

### Ecart constatés de l'année 2021

Le montant des dépenses prévues en 2021 était de 302 675 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 170 876 € TTC, soit un écart de – 131 799 €. Cet écart est principalement dû :

- Aux études de mise en place d'une servitude d'utilité publique place de l'horloge qui resteront à régler en 2022 pour 16 373 € TTC
- A une provision pour travaux de raccordement non utilisée de 41 559 € TTC
- A des dépenses de gestion moins importantes que prévues soit 48 613 € TTC non utilisés

Le montant des recettes prévues en 2021 était de 941 639 € TTC, le montant des recettes perçues est de 708 764 € TTC, soit un écart de – 232 875 €. Cet écart est principalement dû :

- A la non réitération du compromis de vente avec SOGIMA pour le lot H pour un montant de 232 875 € TTC.

### Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel recalé au 31/12/2021 est de 10 559 702 € TTC, en diminution de 172 344 € par rapport au bilan du 31/12/2020.

Le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 10 559 702 € TTC en diminution de 172 344 € par rapport au bilan du 31/12/2020. Cette baisse s'explique notamment par la suppression des travaux de dépollution du site de la place de l'horloge.

Le montant prévisionnel total des recettes, TVA comprise, s'élève à 10 559 702 € TTC, en diminution de 172 344 € par rapport au bilan du 31/12/2020. Cette baisse s'explique notamment par la suppression de produits de gestion locative liés au parc à poteaux.

### Participation Métropole

Le Budget Participations d'un montant de 4 002 726 € TTC, inchangé par rapport au CRAC au 31 décembre 2020, est composé comme suit :



- La participation Métropole à l'équilibre de + 856 515 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2020. L'ensemble de la participation a été versée dont 646 797 € TTC 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 2022

En 2022, les principaux objectifs sont :

En matière d'études :

- La finalisation des études de mise en place d'une servitude d'utilité publique place de l'horloge

En matière de commercialisation:

- La cession des lots Fb et G dans un seul tènement (960 000 € TTC) et la gestion des terrains jusqu'à la fin de la concession

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2021, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération. Ces pièces sont annexées au CRAC.

### Avenant n°25 à la ZAC Saint-Louis

L'avenant 25 à l'opération ZAC Saint-Louis qui autorise la création d'une rémunération de gestion pour la SOLEAM, concessionnaire de l'opération, doit être voté en Conseil Métropole de juin 2022.

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 n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille-Provence

**Ouï le rapport ci-dessus**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**



**Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Saint-Louis au 31 décembre 2021 remis par la SOLEAM

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Saint-Louis arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2021 ci-annexé.

**Article 2 :**

La participation du concédant à l'opération s'élève à 4 002 726 € TTC, inchangé en regard du bilan précédent. L'ensemble des participations ont été versés soit 856 515 € TTC de participation Métropole à l'équilibre, 936 382 € TTC de participation Ville de Marseille à l'équilibre et 2 209 829 € TTC de participation en nature.

**Article 3 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer tous les documents relatifs à l'exécution de ~~cette délibération~~.

*ce rapport*

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué,  
Commande publique,  
Transition énergétique,  
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT





**SOLEAM**

\* \*  
\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**ZAC DE SAINT-LOUIS**

**N°T1600902CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ  
AU 31 DÉCEMBRE 2021**

## SOMMAIRE

I.	<b>RAPPORT DE PRESENTATION</b> .....	3
1)	<b>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	3
2)	<b>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</b> .....	11
3)	<b>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</b> .....	11
1)	<b>LA ZAC DANS SON CONTEXTE :</b> .....	12
2)	<b>DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :</b> .....	16
a.	L'avancement des acquisitions foncières: .....	16
b.	L'avancement des travaux: .....	17
c.	L'avancement des commercialisations : .....	17
d.	L'avancement des participations du concédant.....	17
II.	<b>RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE</b> .....	18
1)	LES DEPENSES .....	18
a.	Les Dossiers en phase « Études » .....	18
b.	Les Dossiers en phase « Travaux » .....	18
c.	Le budget « Dépenses annexes » .....	
d.	La rémunération du « Concessionnaire » .....	19
2)	LES RECETTES .....	19
a.	Les cessions.....	19
b.	Le budget « Divers » .....	20
c.	Le budget « Divers » .....	20
3)	LA TRESORERIE DE L'OPERATION .....	20
III.	<b>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES</b> .....	21
1)	LES DEPENSES .....	21
a.	En ce qui concerne les études.....	21
b.	En ce qui concerne les travaux.....	21
c.	En ce qui concerne les dépenses annexes.....	21
d.	En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire .....	21
2)	LES RECETTES .....	22
a.	En ce qui concerne les prévisions de commercialisation .....	22
b.	En ce qui concerne les prévisions de recette locative.....	22
c.	En ce qui concerne les prévisions de participation .....	23
IV.	<b>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</b> .....	24
V.	<b>ANNEXES</b> .....	27
	BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/21 .....	28
	ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE.....	29
	<b>TABLEAU DES ECARTS-TTC</b> .....	30
	ÉCART ANNEE 2021-TTC.....	31

## I. RAPPORT DE PRESENTATION

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

<b>Nature juridique :</b>	Concession d'Aménagement
<b>Titulaire de la Concession</b>	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une fusion absorption aboutie le 28 Novembre 2013.
<b>Concédant</b>	METROPOLE
<b>Convention n°98/055 :</b>	approuvée par délibération n°97/935/EUGE du 19/12/1997 et notifiée le 03/02/1998
<p><b>Avenant n°1 :</b> délibération n°99/0871/EUGE du 04/10/1999 (actualisation des données programmatiques et financières de la ZAC en liaison avec le dossier de réalisation ; nouveau mode de rémunération de l'aménageur)</p> <p>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 :</p> <p>École de la 2ème chance : 13 000 m2 SHON          Activités : 19 000 m2 SHON          Logement : 8 000 m2 SHON</p> <p>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 :</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>50% à la signature de la convention de concession</li> <li>50% à la remise du dossier de réalisation de la ZAC comportant un Exemple reproductible.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pour la rémunération en c) ci-dessus, l'imputation au compte de l'opération se fera selon l'échéancier suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>50% à la signature de l'acte sous seing privé</li> <li>50% à la signature de l'acte authentique</li> </ul> <p>Convention de participation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A la signature de la convention</li> </ul> <p>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</p>	

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.

**Avenant n°23** : n°19/0711 délib. URB 026-8697/20/CM-Avenant notifié le 22 janvier 2021

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 10 515 367 € TTC ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2019.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan augmente de 3 355 929 € à 4 002 726 €.

**Avenant n°24** : n°21/1121 délib. URB 020-10536/21/CM-Avenant notifié le 10 Décembre 2021

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 10 613 061 € TTC ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2020.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan reste inchangé et s'élève à 4 002 726 €. La concession liant SOLEAM à la Métropole Aix-Marseille Provence est prorogée de 2 années supplémentaires, portant son échéance au 3 février 2024.

**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
- Avenant n°24 : Échéance 03/02/2024

**Mode de rémunération**

- 5% sur les dépenses HT
- 7% sur les recettes HT
- 7% sur les loyers
- Rém. De gestion 15 000€/an
- 0.5% de demi-somme des dépenses et des recettes pour la rémunération de liquidation

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

<b>Superficie :</b>	14 hectares
<b>Vocation :</b>	Activités et logements (40 % du site destiné à l'École de la 2 <sup>ème</sup> chance)
<b>Programme des équipements publics :</b>	Équipements secondaires (réseaux, aménagement des voiries)
<b>Programme global de construction :</b>	40 000 m <sup>2</sup> SDP (Activité : 27 500 m <sup>2</sup> / Logement : 12 500 m <sup>2</sup> )
<b>Maîtrise foncière :</b>	Foncier propriété de la ville de Marseille transféré à SOLEAM
<b>Création de la ZAC :</b>	Délibération n° 97/391/EUGE du 30/06/1997
<b>Réalisation de la ZAC :</b>	Délibération n° 99/0298/EUGE du 26/04/1999
<b>Intégration dans le PLU :</b>	Délibération AEC 0001 – 377/13/CC du 28/06/2013

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

<b>Dernier CRAC approuvé :</b>	CRAC 2020 par délibération n°URBA 026-10334/21/BM du 7 Octobre 2021
<b>Budget d'origine :</b>	5,33 Millions € TTC
<b>Budget 31/12/17 :</b>	9,717 Millions € TTC
<b>Budget 31/12/18 :</b>	9,866 Millions € TTC
<b>Budget 31/12/19 :</b>	10,515 Millions € TTC
<b>Budget 31/12/20 :</b>	10,613 Millions € TTC
<b>Budget 31/12/21 :</b>	10,444 Millions € TTC
<b>Participation d'origine :</b>	1,8 Millions € TTC
<b>Participation 31/12/17 :</b>	3,355 Millions € TTC
<b>Participation 31/12/18 :</b>	3,355 Millions € TTC
<b>Participation 31/12/19 :</b>	4,002 Millions € TTC
<b>Participation 31/12/20 :</b>	4,002 Millions € TTC
<b>Participation 31/12/21 :</b>	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.

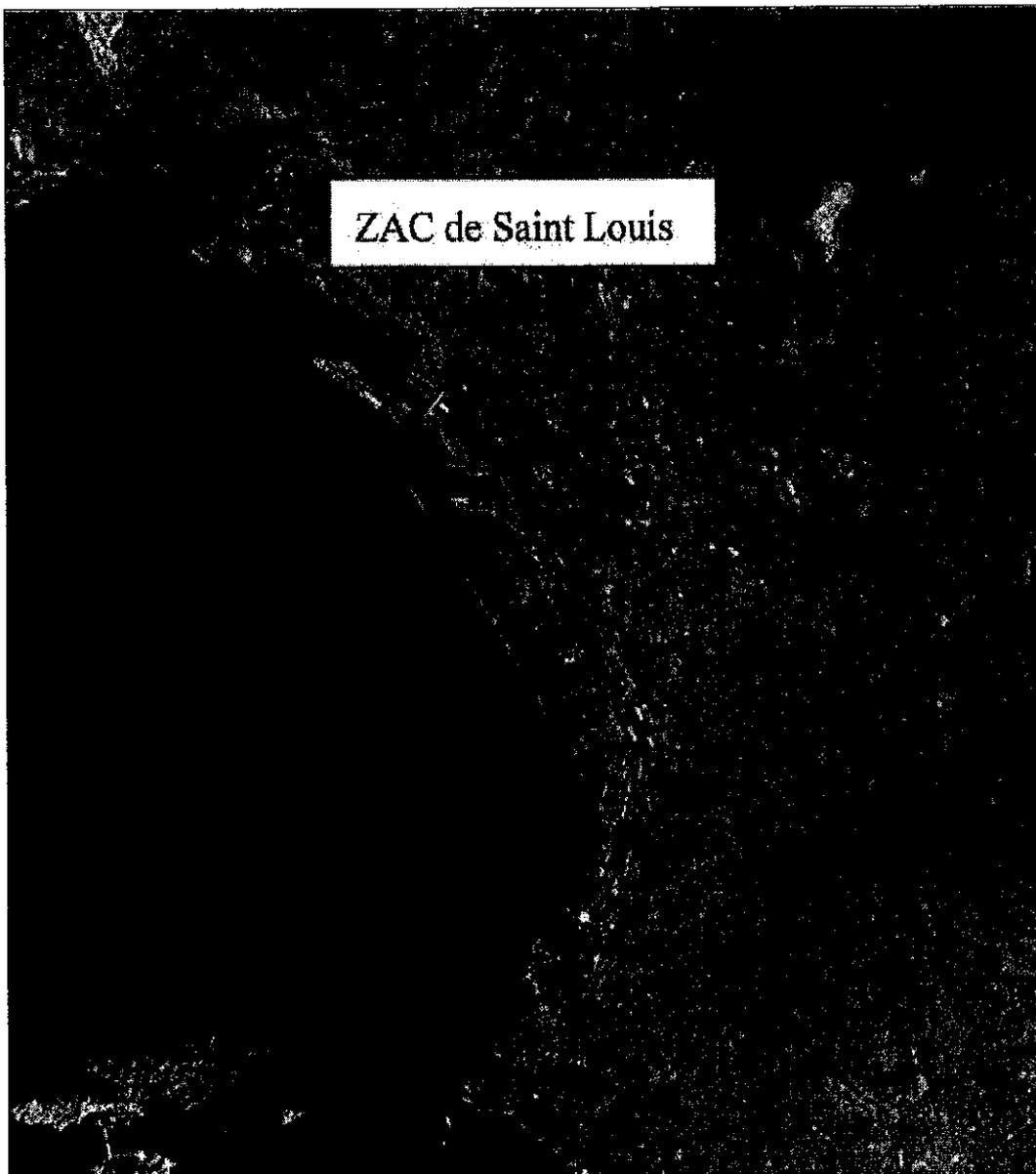
Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de Saint Louis relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine,

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.

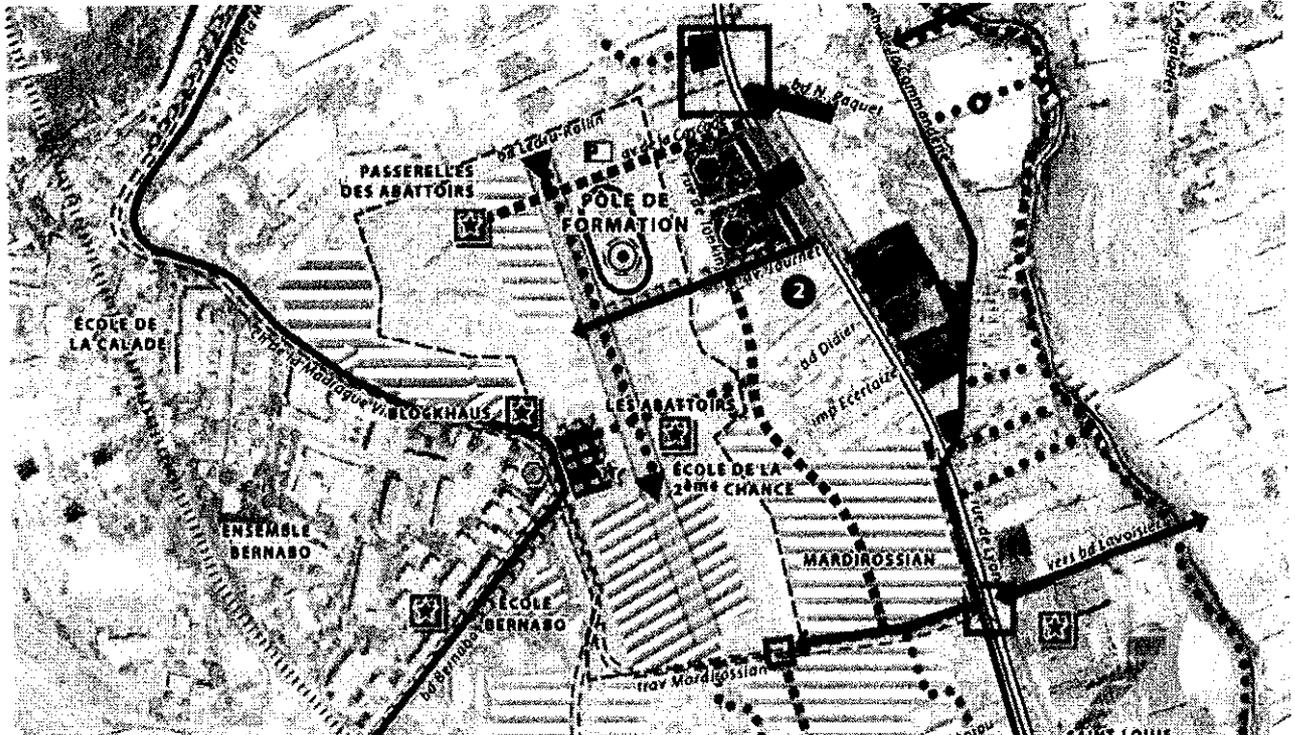
En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille (dont la concession de la Capelette) et de La Ciotat.

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



Légende

périmètre d'application de TOAP

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- site 1 (cf texte)
- noyau villageois
- équipement existant
- élément important de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
- voie ferrée
- cours d'eau
- TC performant existant / à créer (court terme)
- option de tracé TC futur
- boulevard urbain multimodal
- zone d'aménagement concerté
- servitude liée à la Galène de la Mer

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

- flux, carrefour à organiser
- principe de liaison structurante à créer
- principe de liaison à créer
- principe de raccordement à créer
- principe de raccordement à créer / tracé à préciser
- principe d'accès
- zone de circulation apaisée (priorité piétons, traitement des voies...)
- principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
- principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter / tracé à préciser
- espace public à créer / requalifier (place)
- mail paysager à créer ou conforter
- principe de localisation d'aires de stationnement

AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

- route fonctionnelle à dominante habitat
- espace dédié à l'économie
  - Activité
  - Bureau
  - Commerce
- activité commerciale de proximité à conforter ou dynamiser

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

- alignement d'arbres à compléter ou à créer
- espace de paysage à conserver ou améliorer
- espace de loisir à créer, conserver ou améliorer
- aménagement paysager existant ou à créer (places, jardins, squares...)
- principe de localisation d'aires paysagères de stationnement
- continuité paysagère ou écologique à préserver ou à réhabiliter

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

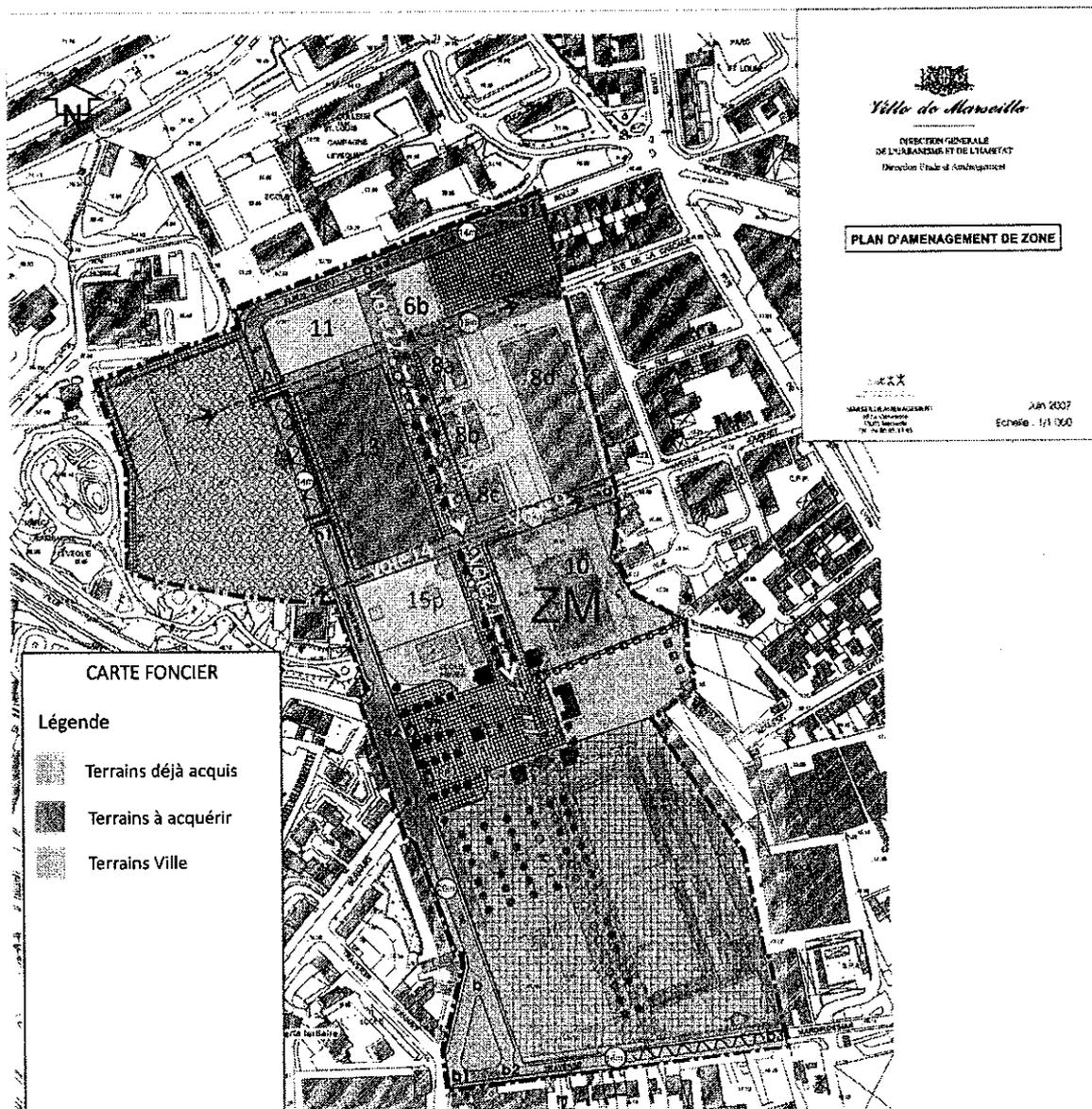
- mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
- axe de composition urbaine
- équipement à créer ou requalifier
- composition de façade urbaine à structurer / à créer
- principe d'alignement avec possible discontinuité
- principe d'alignement avec possible retrait paysager et possible discontinuité
- principe de perméabilité visuelle
- principe de rue à préserver

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

**a. L'avancement des acquisitions foncières:**

Au 31/12/2021, toutes les acquisitions prévues ont été réalisées

Designation lignes budgétaires En Euro	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 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:**

- Travaux de VRD

Au 31/12/2021, 94% du budget travaux VRD a été dépensé.

Designation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux Terminés	-2 434 883	-2 434 883	100%
2-Budget Travaux	-1 993 559	-1 993 559	100%

- Travaux de démolition

Au 31/12/2021, 100% des dépenses de démolition ont été réalisées

Designation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
2a-Budget Démolitions	-778 470	-778 470	100%

**c. L'avancement des commercialisations :**

Au 31/12/2021, toutes les cessions de logements ont été réalisées alors que 64% 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.

Designation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
1-Budget Cessions Logements	2 942 878	2 942 878	100%
A : 183/111-Enedis	815 732	815 732	100%
A : 183/112-Ribiere	221 498	221 498	100%
A : 183/113-Lot H (Sogima)	258 215	10 125	4%
A : 183/114-Sogima	858 130	858 130	100%
A : 183/115-Comite Catholique	236 693	236 693	100%
A : 183/117-Terrain à Batir Lot G2-Fb	960 000		
2-Budget Cessions Activités	3 350 268	2 142 178	64%

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

Designation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	856 515	856 515	100%
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	4 002 726	100%

Au 31/12/2021, 100% des participations ont été versées.

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

### 1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 302 675 € TTC à comparer à 170 876 € TTC payées soit un écart de -131 799€ (variation de -44%).

#### a. Les Dossiers en phase « Études »

- Études diverses :

	PREV. 2021	2021	2021	
B : 183/200-Etudes Diverses	-58 564	-42 191	-16 373	-28%

Seules les études urbaines ont été réalisées afin de préparer le comité de pilotage du 1<sup>er</sup> Semestre.

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

- Honoraires techniques :

	PREV. 2021	2021	2021	
B : 183/400-Honoraires Techniques	-10 198		-10 198	-100%
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-2 610	-2 141	-469	-18%
2b-Budget Honoraires Techniques	-12 808	2 141	-10 667	-83%

Poste 400 : La provision de 10K€ n'a pas été utilisée

Poste 407 : les seules dépenses d'honoraires techniques qui ont été réglées en 2021 correspondent au solde des honoraires relatifs au suivi des derniers travaux d'aménagement des espaces publics.

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

	PREV. 2021	2021	2021	
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-41 559		-41 559	-100%
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-10 158	-10 158		
2-Budget Travaux	-51 717	-10 158	-41 559	-80%

Poste 357 : correspond à une provision pour des travaux de raccordement non utilisées.

Poste 358 : il a été réalisé la substitution du mobilier urbain suite à la demande de la Depvc.

**c. Le budget « Dépenses annexes »**

	PREV. 2021			
B : 183/500-Charges de Gestion	-153 828	-105 215	-48 613	-32%
B : 183/501-Taxe sur les salaires	-2 108		-2 108	-100%
B : 183/503-Taxes Foncières		-840	840	
3-Budget Depenses Annexes	-155 936	-106 055	-49 881	-32%

Les dépenses de l'année 2021 ont été constituées de :

- L'entretien de la voirie pour 13 440€TTC.
- L'abattage d'arbres pour 9 336€TTC.
- La réparation des palissades pour 5 268€TTC.
- La sécurisation du prolongement de l'avenue Journet pour 8 045€TTC et le débarrasage des encombrants pour 3 420€TTC.
- La sécurisation de la voie d'accès avenue de la cascade pour 5 686€TTC.
- La mise en sécurité des espaces verts pour 10 221€TTC.
- L'achat de GBA et la mise en couleur pour 45 583€TTC.

**d. La rémunération du « Concessionnaire »**

	PREV. 2021			
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-12 948	-6 716	-6 232	-48%
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-7 088		-7 088	-100%
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-3 614	-3 615	1	0%
4-Budget Remuneration	-23 650	-10 331	-13 319	-56%

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 avec la SOGIMA n'a pu aboutir.

**2) LES RECETTES**

Le montant des recettes attendues était de 941 639 € TTC à comparer à 708 764 € TTC reçues soit un écart de -232 875 € (variation de -25%).

**a. Les cessions**

	PREV. 2021			Variation
A : 183/110-Formation des Metiers				
A : 183/113-Sogima	232 875		-232 875	-100%
A : 183/116-Terrain à bâtir				
2-Budget Cessions Activités	232 875		-232 875	-100%

➤ Actes :

- **Lot H « SOGIMA »**

Signature d'un compromis le 18/12/15 avec la SOGIMA non réitérée à ce jour.

**b. Le budget « Divers »**

	PREV. 2021			
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	61 967	61 967		
3-Budget Divers	61 967	61 967		

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, a été régularisé sur 2021

**c. Le budget « Divers »**

	PREV. 2021			
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	646 797	646 797		
4-Budget Participations	646 797	646 797		

La participation 2021 a été versée le 13/5/21.

*3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION*

Trésorerie à fin 2020 :-1 517 579 €

Trésorerie prévue fin 2021 (crac 2020) : -870 691 €

Trésorerie réelle fin 2021 : -940 055€

### **III. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES**

Pour rappel, en 2021, la SOLEAM a :

- Sécuriser les emprises des lots à bâtir en cours de cession (P2IP, RIBIERE, SOGIMA) ainsi que le lot Fb restant à commercialiser
- Finaliser les opérations de remise en gestion des ouvrages de voirie réalisées en 2019 (bouclage des avenues Journet & de la Cascade)

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

Il est proposé la cession des lots Fb et G dans un seul ténement et la gestion des terrains jusqu'à la fin de la concession moyennant une rémunération dédiée.

#### *1) LES DEPENSES*

##### **a. En ce qui concerne les études**

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

Une provision de 26 341€TTC est maintenue dans le cas où des études complémentaires seraient demandées.

##### **b. En ce qui concerne les travaux**

###### Travaux de constructions

- Démarrage réel par Me RIBIERE, 2ème semestre 2022, des travaux de construction d'un immeuble d'environ 1200m<sup>2</sup> de bureaux et d'activités sur le lot G1 (permis obtenu).
- Démarrage au 2ème semestre 2022 des travaux de construction du lot H (extension de l'Urban Park) attribué à SOGIMA (permis obtenu).

###### Honoraires techniques

Solde du marché de MOE Artelia pour la viabilisation.

##### **c. En ce qui concerne les dépenses annexes**

Poste 500 :

Sont prévues des dépenses de gestion des terrains non commercialisables.

Le poste charges de gestion est provisionné à 180€TTC sur 2 ans.

##### **d. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire**

-Rém. sur dépenses : 5% du montant HT

Base 2022 : 94 780 €HT soit une rém. de 4 739 €

-Rém. De gestion : il est demandé une rémunération complémentaire de 15 000€/an afin de maintenir l'équilibre financier de la gestion de cette opération qui ne se traduit aujourd'hui que par un entretien pénible du site.

-Rém. sur recettes : 7% du montant HT

Ilot H :2022->7 975€

Ilot Fb et G2 : 2024-> 56 000€

-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 :  $194\,638 \times 7\% = 13\,625$  € réparti entre 2021 et 2024. Cette rémunération ne pourra être prise que si la DAD venait à se substituer à la VDM qui n'est plus compétente pour payer ce loyer. Il n'est plus prévu de percevoir cette rémunération

-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 seront vendus en bloc

#### 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
<b>Sous-Total Logement :</b>	<b>12 500</b>			<b>12 885</b>	<b>0</b>	
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	AAP à lancer
		G2	(ex P2IP)	0	0	AAP à relancer
K71	VDM - HALLE	0	0	Etudes VDM en cours		
<b>Sous-Total Activité</b>	<b>27 500</b>			<b>20 007</b>	<b>6 801</b>	
SDP Activité restante :				7 493		
<b>Total :</b>	<b>40 000</b>			<b>32 892</b>	<b>6 801</b>	

#### • 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 2022.

### 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. Toutefois, il ne sera plus possible d'appeler ces sommes à partir de 2021 car les services ont répondu négativement à ce paiement, n'étant plus compétents.

Cette recette est supprimée du bilan de concession.

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

La participation est maintenue au montant versé à ce jour.

#### 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:

Designation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 183/200-Etudes Diverses	-494 142	-470 000	-24 142

Le poste études diverses est ajusté au montant engagé avec le maintien d'une provision d'environ 20K€ HT.

###### 2 • Travaux et honoraires techniques

Designation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 183/321-Imprévus	-42 749	-42 749	
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-193 140	-128 726	-64 414
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-1 384 846	-1 384 846	
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-237 000	-105 389	-131 611
2-Budget Travaux	-1 857 735	-1 661 710	-196 025
2a-Budget Démolitions	-649 607	-649 607	
2b-Budget Honoraires Techniques Terminées	-114 761	-114 761	
B : 183/400-Honoraires Techniques	-209 500	-200 993	-8 507
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-61 531	-61 531	
2b-Budget Honoraires Techniques	-271 031	-262 524	-8 507

Le budget travaux de l'opération baisse de 204 532 €HT et s'explique par :

-Le poste 357 est réajusté à son montant facturé et réglé.

-Le poste 359 dépollution du site a été réajusté à son montant facturé et réglé.

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.

-Le poste 400 est réajusté en fonction du solde à régler.

###### 3 • Charges de gestion :

Designation lignes budgétaires En Euro:	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 183/500-Charges de Gestion	-849 800	-922 636	72 836
B : 183/501-Taxe sur les Salaires	-30 000	-32 277	2 277
B : 183/502-Assurance	-15 455	-15 455	
B : 183/503-Taxes Foncières	-3 055	-3 895	840
B : 183/A510-TVA non Récupérable	-67	-67	
3-Budget Depenses Annexes	-898 377	-974 330	75 953

Au global, le budget dépenses annexes de la ZAC augmente de 75 953 €HT et s'explique par :

Le poste 500 « charges de gestion » a été réévalué de 72 836 €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 503 est réajusté en fonction des dépenses réellement constatées.

#### 4 • Rémunérations

Designation lignes budgétaires En Euro:	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490	
B : 183/A301-Rémunération de Gestion		-30 000	30 000
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-426 327	-418 577	-7 750
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-367 915	-368 071	156
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-31 077	-31 077	
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-13 625	-3 615	-10 010
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-35 016	-34 302	-714
4-Budget Remuneration	-924 450	-936 132	11 682

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.

Compte tenu de l'absence de travaux sur cette opération et de la lourdeur de gestion du site, le concédant nous a accordé une rémunération de 15 000€/an afin de pouvoir continuer à gérer le site à la place des services de gestion de la Métropole.

#### 5 • Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 183/A400-Autres Frais Financiers	-781	-1 000	219
B : 183/A401-Intérêts Court Terme	-11 579	-11 579	
5-Budget Frais Financiers	-12 360	-12 579	219

Les seules recettes sur cette opération étant les dernières cessions, SOLEAM a nécessité un découvert CT de 5M€ sur l'ensemble des opérations débitrices du pool métropole.  
A ce jour, les frais de dossiers de 5 000€ ont été ventilés dont 219€ sur l'opération de st louis.  
Certainement d'autres frais seront à imputer sur cette opération en 2022, non provisionnés.

## II - LES RECETTES

### 1 • Chiffre d'affaire ZAC :

#### Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 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	184 582	184 582	
A : 183/113-Lot H (Sogima)	202 500	215 179	12 679
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
A : 183/117-Terrain à Batir Lot G2-Fb		800 000	800 000
2-Budget Cessions Activités	2 795 324	2 797 503	2 179

Compte tenu de la difficulté liée à la SDP disponible, il est proposé de vendre les lots G2 et Fb à un seul prospect.

### 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	0 Livré
		Fa	LVD ENERGIE	582	0	0 Livré
Sous-Total Logement :				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	AAP à lancer
		G2	(ex P2IP)	0	0	AAP à relancer
K71	VDM - HALLE	0	0	Etudes VDM en cours		
Sous-Total Activité				20 007	6 801	
		SDP Activité restante :		7 493		
Total :				32 892	6 801	

**2 • Produits divers:**

Designation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	195 389	52 389	-143 000
A : 183/501-Produits Divers	1 501	1 501	
A : 183/A401-Produits Financiers	83 537	83 537	
3-Budget Divers	280 427	137 427	-143 000

L'écart au budget divers de -143 000€ correspond à la suppression de la refacturation du parc au poteau à la Ville de Marseille qui n'est plus compétente.

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

Designation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 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 31/12/21

Designation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé au 31/12/21		
1-Budget Foncier	-2 241 049	-2 239	-2 243 288
2-Budget Etudes	-470 000	-93 228	-563 228
2-Budget Travaux Terminés	-2 029 896	-404 987	-2 434 883
2-Budget Travaux	-1 661 710	-331 849	-1 993 559
2a-Budget Démolitions	-649 607	-128 863	-778 470
2b-Budget Honoraires Techniques Terminées	-114 761	-22 796	-137 557
2b-Budget Honoraires Techniques	-262 524	-52 005	-314 529
3-Budget Dépenses Annexes	-974 330	-171 147	-1 145 477
4-Budget Remunération	-936 132		-936 132
5-Budget Frais Financiers	-12 579		-12 579
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-9 352 588</b>	<b>-1 207 114</b>	<b>-10 559 702</b>
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	482 278	2 942 878
2-Budget Cessions Activités	2 797 503	552 765	3 350 268
3-Budget Divers	137 427	10 775	148 202
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
<b>Sous-total recettes</b>	<b>9 352 587</b>	<b>1 091 487</b>	<b>10 444 074</b>
<b>Sous-total TVA</b>			<b>115 630</b>

**Échéancier de trésorerie prévisionnelle**

Designation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	2022 Prev.	2023 Prev.	2024 03/fevr.
1-Budget Foncier	-2 243 288	-2 243 288			
2-Budget Etudes	-563 228	-536 887	-10 000	-16 341	
2-Budget Travaux Terminés	-2 434 883	-2 434 883			
2-Budget Travaux	-1 993 559	-1 993 559			
2a-Budget Démolitions	-778 470	-778 470			
2b-Budget Honoraires Techniques Terminées	-137 557	-137 557			
B : 183/400-Honoraires Techniques	-240 692	-240 692			
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-73 837	-73 368	-469		
2b-Budget Honoraires Techniques	-314 529	-314 060	-469		
B : 183/500-Charges de Gestion	-1 093 850	-915 990	-99 781	-78 080	1
B : 183/501-Taxe sur les Salaires	-32 277	-27 892	-4 385		
B : 183/502-Assurance	-15 455	-15 455			
B : 183/503-Taxes Foncières	-3 695	-3 895			
B : 183/A510-TVA non Récupérable					
3-Budget Dépenses Annexes	-1 145 477	-963 232	-104 166	-78 080	1
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490			
B : 183/A301-Rémunération de Gestion	-30 000		-15 000	-15 000	
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-418 577	-410 046	-4 739	-3 790	-2
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-368 071	-304 096	-7 975	-28 000	-28 000
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-31 077	-31 077			
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-3 615	-3 615			
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-34 302				-34 302
4-Budget Remunération	-936 132	-799 324	-27 714	-46 790	-62 304
B : 183/A400-Autres Frais Financiers	-1 000	-780	-220		
B : 183/A401-Intérêts Court Terme	-11 579	-11 579			
B : 183/A402-Intérêts sur Emprunts					
5-Budget Frais Financiers	-12 579	-12 359	-220		
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-10 559 702</b>	<b>-10 213 619</b>	<b>-142 569</b>	<b>-141 211</b>	<b>-62 303</b>
1-Budget Cessions Logements	2 942 878	2 942 878			
A : 183/110-Lot G2 (Ex-Formation des Metiers)					
A : 183/111-Enedis	815 732	815 732			
A : 183/112-Ribiere	221 498	221 498			
A : 183/113-Lot H (Sogima)	258 215	10 125	248 090		
A : 183/114-Sogima	858 130	858 130			
A : 183/115-Comite Catholique	236 693	236 693			
A : 183/116-Terrain à Batir Lot Fb					
A : 183/117-Terrain à Batir Lot G2-Fb	960 000				960 000
2-Budget Cessions Activités	3 350 268	2 142 178	248 090		960 000
3-Budget Divers	148 202	148 202			
4-Budget Participations	4 002 726	4 002 726			
<b>Sous-total recettes</b>	<b>10 444 074</b>	<b>9 235 984</b>	<b>248 090</b>		<b>960 000</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>115 630</b>	<b>37 580</b>	<b>7 015</b>		<b>71 035</b>
<b>Trésorerie brute</b>		<b>-940 055</b>	<b>-827 519</b>	<b>-968 730</b>	<b>2</b>

**Tableau des écarts-TTC**

Designation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
<b>1-Budget Foncier</b>	<b>-2 243 288</b>	<b>-2 243 288</b>	
B : 183/200-Etudes Diverses	-592 199	-563 228	-28 971
<b>2-Budget Etudes</b>	<b>-592 199</b>	<b>-563 228</b>	<b>-28 971</b>
<b>2-Budget Travaux Terminés</b>	<b>-2 434 883</b>	<b>-2 434 883</b>	
B : 183/321-Imprévus	-50 806	-50 806	
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	231 721	-154 471	-77 250
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-1 661 815	-1 661 815	
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-284 407	-126 467	-157 940
<b>2-Budget Travaux</b>	<b>-2 228 749</b>	<b>-1 993 559</b>	<b>-235 190</b>
<b>2a-Budget Démolitions</b>	<b>-778 470</b>	<b>-778 470</b>	
<b>2b-Budget Honoraires Techniques Terminées</b>	<b>-137 557</b>	<b>-137 557</b>	
B : 183/400-Honoraires Techniques	-250 890	-240 692	-10 198
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-73 837	-73 837	
<b>2b-Budget Honoraires Techniques</b>	<b>-324 727</b>	<b>-314 529</b>	<b>-10 198</b>
B : 183/500-Charges de Gestion	-1 006 853	-1 093 850	86 997
B : 183/501-Taxe sur les Salaires	-30 000	-32 277	2 277
B : 183/502-Assurance	-15 455	-15 455	
B : 183/503-Taxes Foncières	-3 055	-3 895	840
<b>3-Budget Dépenses Annexes</b>	<b>-1 055 363</b>	<b>-1 145 477</b>	<b>90 114</b>
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490	
B : 183/A301-Rémunération de Gestion		-30 000	30 000
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-426 327	-418 577	-7 750
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-367 915	-368 071	156
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-31 077	-31 077	
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-13 625	-3 615	-10 010
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-35 016	-34 302	-714
<b>4-Budget Remuneration</b>	<b>-924 450</b>	<b>-936 132</b>	<b>11 682</b>
B : 183/A400-Autres Frais Financiers	-781	-1 000	219
B : 183/A401-Intérêts Court Terme	-11 579	-11 579	
<b>5-Budget Frais Financiers</b>	<b>-12 360</b>	<b>-12 579</b>	<b>219</b>
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-10 732 046</b>	<b>-10 559 702</b>	<b>-172 344</b>
<b>1-Budget Cessions Logements</b>	<b>2 942 878</b>	<b>2 942 878</b>	
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	221 498	221 498	
A : 183/113-Lot H (Sogima)	243 000	258 215	15 215
A : 183/114-Sogima	858 130	858 130	
A : 183/115-Comite Catholique	236 693	236 693	
A : 183/116-Terrain à Batir Lot Fb	186 120		-186 120
A : 183/117-Terrain à Batir Lot G2-Fb		960 000	960 000
<b>2-Budget Cessions Activités</b>	<b>3 347 653</b>	<b>3 350 268</b>	<b>2 615</b>
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	234 464	62 864	-171 600
A : 183/501-Produits Divers	1 801	1 801	
A : 183/A401-Produits Financiers	83 539	83 537	+2
<b>3-Budget Divers</b>	<b>319 804</b>	<b>148 202</b>	<b>-171 602</b>
<b>4-Budget Participations</b>	<b>4 002 726</b>	<b>4 002 726</b>	
<b>Sous-total recettes</b>	<b>10 613 061</b>	<b>10 444 074</b>	<b>-168 987</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>118 984</b>	<b>115 630</b>	<b>3 354</b>

**Écart Année 2021-TTC**

	PREV. 2021			
B : 183/200-Etudes Diverses	-58 564	-42 191	-16 373	-28%
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-41 559		-41 559	-100%
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-10 158	-10 158		
2-Budget Travaux	-110 281	-52 349	-57 932	-53%
B : 183/400-Honoraires Techniques	-10 198		-10 198	-100%
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-2 610	-2 141	-469	-18%
2b-Budget Honoraires Techniques	-12 808	-2 141	-10 667	-83%
B : 183/500-Charges de Gestion	-153 828	-105 215	-48 613	-32%
B : 183/501-Taxe sur les salaires	-2 108		-2 108	-100%
B : 183/503-Taxes Foncières		-840	840	
3-Budget Dépenses Annexes	-155 936	-106 055	-49 881	-32%
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-12 948	-6 716	-6 232	-48%
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-7 088		-7 088	-100%
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-3 614	-3 615	1	0%
4-Budget Remuneration	-23 650	-10 331	-13 319	-56%
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-302 675</b>	<b>-170 876</b>	<b>-131 799</b>	<b>-44%</b>
A : 183/113-Sogima	232 875		-232 875	-100%
2-Budget Cessions Activités	232 875		-232 875	-100%
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	61 967	61 967		
3-Budget Divers	61 967	61 967		
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	646 797	646 797		
4-Budget Participations	646 797	646 797		
<b>Sous-total recettes</b>	<b>941 639</b>	<b>708 764</b>	<b>-232 875</b>	<b>-25%</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>7 925</b>	<b>39 643</b>	<b>-31 718</b>	
<b>Variation</b>	<b>646 889</b>	<b>577 531</b>	<b>69 358</b>	



# MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

## NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

### ZAC Saint - Louis Marseille 15ème arrondissement - Approbation du CRAC au 31/12/22

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 s'établit comme suit :

#### Dépenses

Sur l'exercice 2021, le montant des dépenses prévues en 2021 était de 302 675 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 170 876 € TTC, soit un écart de – 131 799 €.

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 10 559 702 € TTC en diminution de 172 344 € par rapport au bilan du 31/12/2020. Cette baisse s'explique notamment par la suppression des travaux de dépollution du site de la place de l'horloge.

#### Recettes

Sur l'exercice 2021, le montant des recettes prévues en 2021 était de 941 639 € TTC, le montant des recettes perçues est de 708 764 € TTC, soit un écart de – 232 875 €.

Au terme de l'opération, Le montant prévisionnel total des recettes, TVA comprise, s'élève à 10 559 702 € TTC en diminution de 172 344 € par rapport au bilan du 31/12/2020. Cette baisse s'explique notamment par la suppression de produits de gestion locative liés au parc à poteaux.

#### Participations

Le Budget Participations d'un montant de 4 002 726 € TTC, inchangé par rapport au CRAC au 31 décembre 2020, est composé comme suit :

- La participation Métropole à l'équilibre de + 856 515 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2020. L'ensemble de la participation a été versée dont 646 797 € TTC 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.