SOLEAM

* *
*

METROPOLE

ZAC DE SAINT-LOUIS

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

ZAC DE SAINT LOUIS

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une fusion absorption aboutie le 28 Novembre 2013.
Concédant	METROPOLE
Durée initiale :	8 ans à compter du 03/02/1998
Durée prolongée :	Echéance 03/02/2020
Mode de rémunération	5% sur les dépenses HT 7% sur les recettes HT 0.5% de demi-somme des dépenses et des recettes pour la rémunération de liquidation

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

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

Programme global de construction : 40 000 m^2 SDP

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

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

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

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Avenant 19	délibération URB 026-1106/CM - Avenant notifié le 20 janvier 2017 (diminution du montant de la participation de la Métropole au coût de l'opération)
Dernier CRAC approuvé :	CRAC au 31/12/15 par délibération du Conseil Municipal. Délibération n°URB 026-1106/16/CM du 17 octobre 2016
Budget d'origine :	5,33 Millions € TTC
Budget à ce jour :	9,23 Millions € TTC
Participation d'origine :	1,8 Millions € TTC
Participation à ce jour :	3,14 Millions € TTC

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

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

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

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

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

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

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

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

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

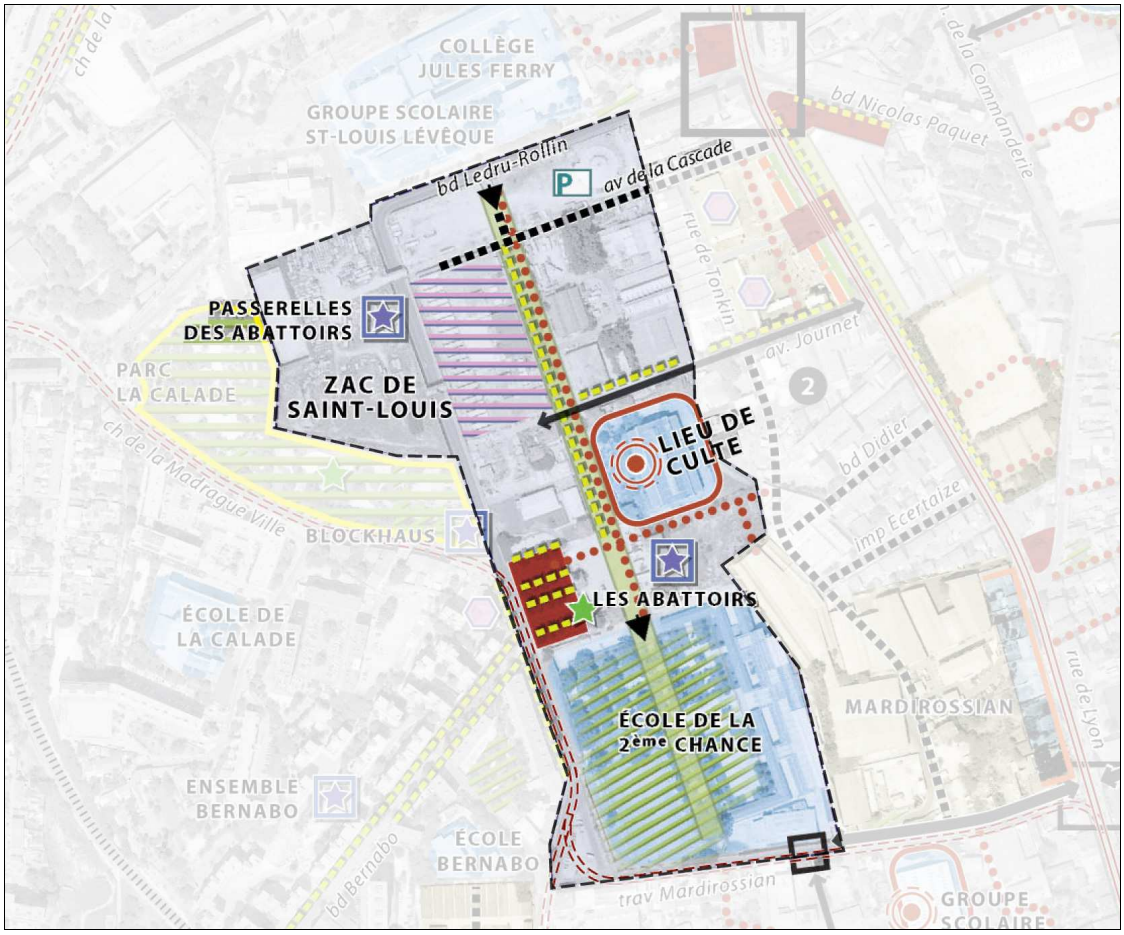
En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de Saint Louis est intervenu au 01/01/2016.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Annexe 1 - Plan de localisation

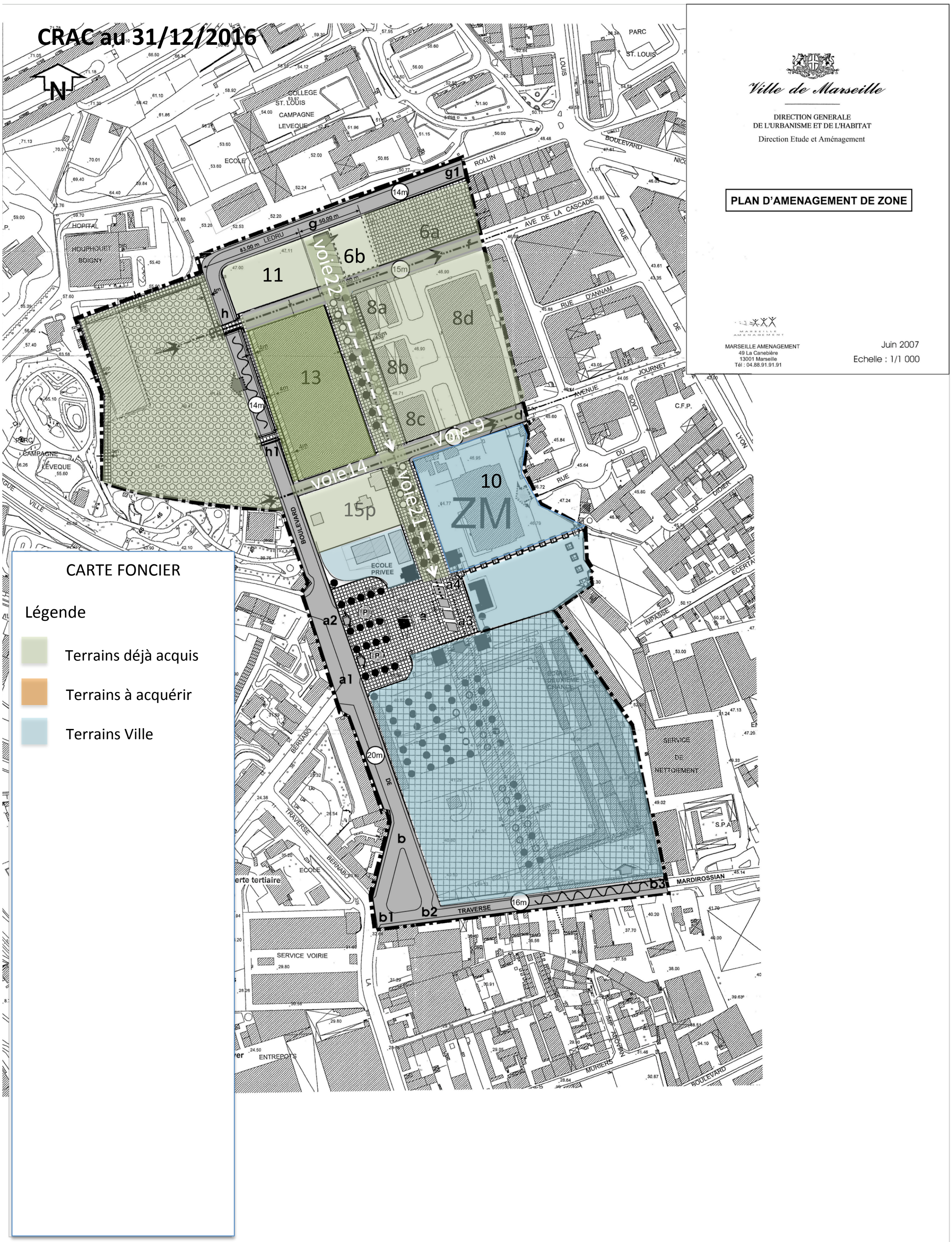
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

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



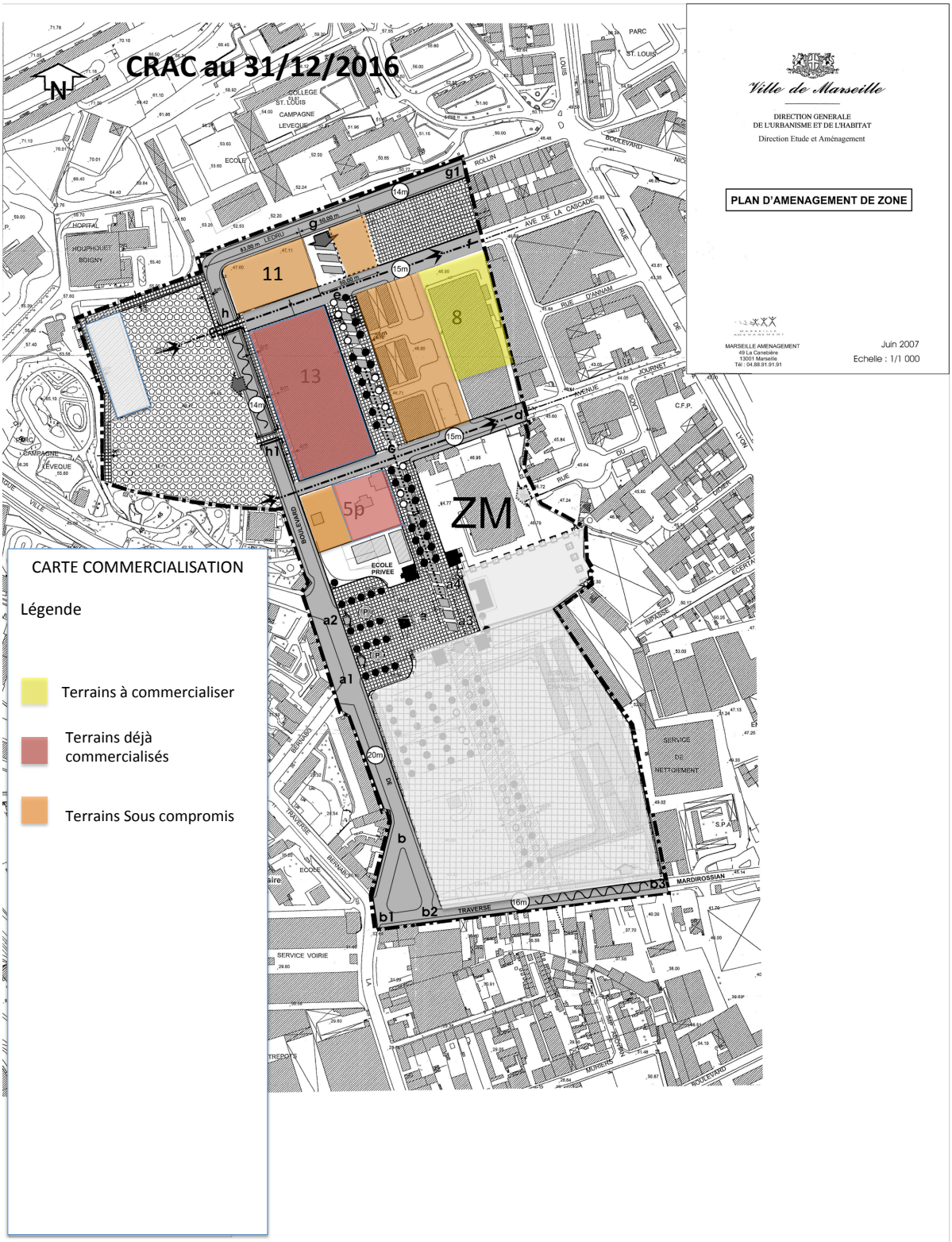
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Annexe 3

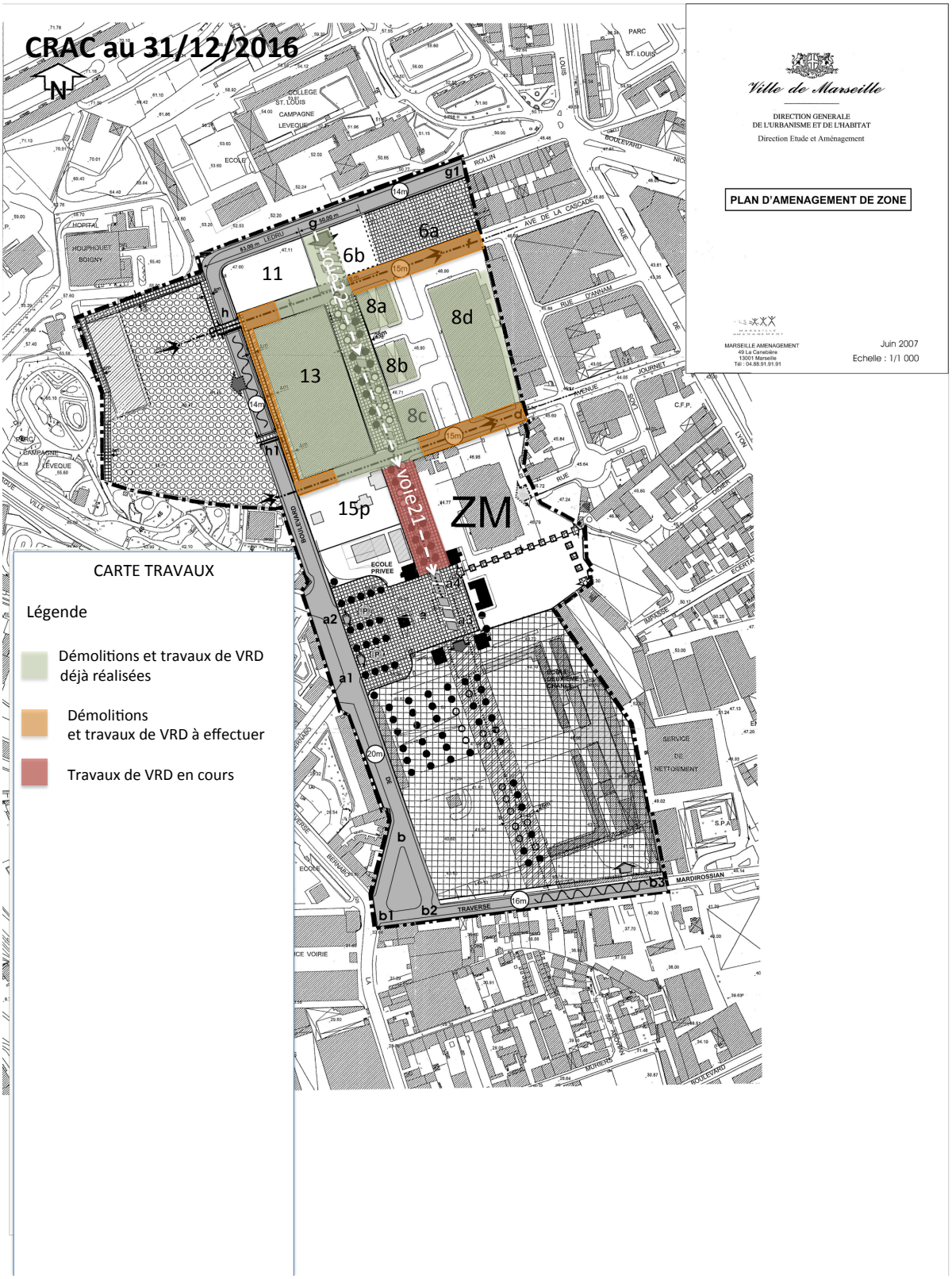


CRAC au 31/12/2016
N
Ville de Marseille
DIRECTION GENERALE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT
Direction Etude et Aménagement
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
MARSEILLE AMENAGEMENT
49 La Canebière
13001 Marseille
Tél : 04.88.91.91.91
Juin 2007
Echelle : 1/1 000
CARTE FONCIER
Légende
Terrains déjà acquis
Terrains à acquérir
Terrains Ville
6a
6b
11
8a
8b
8c
8d
13
10
ZM
15p
voie22
Voie 9
voie14
voie21

Annexe 4


CRAC au 31/12/2016
N
Ville de Marseille
DIRECTION GENERALE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT
Direction Etude et Aménagement
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
MARSEILLE AMENAGEMENT
49 La Canebière
13001 Marseille
Tél : 04.88.91.91.91
Juin 2007
Echelle : 1/1 000
11
13
8
5p
ZM
CARTE COMMERCIALISATION
Légende
Terrains à commercialiser
Terrains déjà commercialisés
Terrains Sous compromis

Annexe 5


CRAC au 31/12/2016
N
Ville de Marseille
DIRECTION GENERALE
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT
Direction Etude et Aménagement
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
MARSEILLE AMENAGEMENT
49 La Canebière
13001 Marseille
Tél : 04.88.91.91.91
Juin 2007
Echelle : 1/1 000
CARTE TRAVAUX
Légende
Démolitions et travaux de VRD déjà réalisées
Démolitions et travaux de VRD à effectuer
Travaux de VRD en cours
6a
6b
8a
8b
8c
8d
11
13
15p
ZM
voie21
g
g1
h
h1
a1
a2
a4
b
b1
b2
b3
14m
15m
16m
20m
BOULEVARD
TRAVERSE
MARDIROSSIAN
ECOLE PRIVEE
SERVICE DE NETTOIEMENT
S.P.A.
C.F.P.

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

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

1. Avancement des acquisitions foncières sur l'année 2016

Aucune acquisition en 2016

Au 31/12/2016, toutes les acquisition prévues ont été réalisées

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2016	% Avancement
B : 183/100-Acquisitions Collectivités	**-2 209 829**	-2 209 829	100,00%
B : 183/110-Frais Annexes	**-29 400**	-29 400	100,00%
1-Budget Foncier	**-2 239 229**	-2 239 229	100,00%

2. Les principaux compromis et/ou actes signés sur l'année 2016

➢ Compromis de vente :

- **Lot G1**
  Signature d'un compromis avec Me Ribière pour un projet d'environ 1200m2 de bureaux et d'activités

Au 31/12/2016, toutes les cessions de logements ont été réalisées, le secteur 13 a été commercialisé en totalité, le secteur 15 a été commercialisé à 54%, les secteurs 6b, 11 et 8 restent à commercialiser

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2016	% Avancement
A : 183/214-Sogima	**858 130**	858 130	100,00%
1-Budget Cessions Activités Secteur 13	**858 130**	858 130	100,00%
A : 183/215-Comite Catholique	**234 986**	126 970	54,03%
1-Budget Cessions Activités Secteur 15	**234 986**	126 970	54,03%
A : 183/212-Ribiere	**203 040**		
A : 183/213-Sogima	**243 000**		
1-Budget Cessions Activités Secteur 6b+11	**446 040**		
A : 183/210-Formation des Metiers	**786 480**		
A : 183/211-Enedis	**761 400**		
1-Budget Cessions Activités Secteur 8	**1 547 880**		
A : 183/21-Cessions Logements	**2 942 878**	2 942 878	100,00%
1-Budget Cessions Logements	**2 942 878**	2 942 878	100,00%

3. Les dossiers en phase « étude » sur 2016

Les études préalables au désamiantage et à la démolition de la halle aux cochons ont été réalisées au cours du premier semestre 2016 :

- Géodétection des canalisations amiantées
- Etudes de maîtrise d'œuvre

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

Les travaux à réaliser sont les suivants :

- Dévégétalisation et retraits des végétaux ;
- Régénération des maçonneries et du mortier par injections et reprise du jointement en façade :
- Reprise de la zone en arrondie (colmatage de la fissure) et mise sous surveillance (témoin en plâtre ou jauge).
- Rejointement complet de la zone Nord sur toute l'épaisseur du mur
- Débouchage des barbacanes existantes ;
- Création de barbacanes supplémentaires dans certains endroits présentant des traces d'humidité ;

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

Au 31/12/2016, 85% du budget « études diverses » et 74% des honoraires techniques ont été consommés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2016	% Avancement
B : 183/200-Etudes Diverses	**-398 139**	-340 493	85,52%
B : 183/500-Honoraires Techniques	**-252 395**	-224 714	89,03%
B : 183/501-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	**-1 260**	-866	68,73%
B : 183/502-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	**-1 764**	-1 398	79,25%
B : 183/503-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	**-68 908**	-65 150	94,55%
B : 183/504-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	**-16 772**	-13 423	80,03%
B : 183/505-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	**-24 416**	-11 260	46,12%
B : 183/508-* Voie 21	**-21 372**	-19 021	89,00%
B : 183/509-Voirie et Réseaux/Reste à Réaliser	**-64 800**		
2b-Budget Honoraires Techniques	**-451 687**	-335 832	74,35%

4. Les dossiers en phase « travaux » sur 2016

Travaux de VRD

- Travaux de viabilisation de l'îlot 13 (voie 22): les réserves ont été levées le 21 mars 2016 (montant global des travaux : 1 348 795 €TTC).
- Réalisation des travaux d'aménagement de surface de la voie 21 (montant travaux : 327 180€ TTC) : La réception des travaux a eu lieu le 19 décembre 2016

Au 31/12/2016, 54% du budget travaux a été dépensé.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2016	% Avancement
B : 183/400-Travaux VRD	**-357 360**	-357 360	100,00%
B : 183/401-* Ouvrages d'Art	**-40 000**		
B : 183/402-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	**-1 413 938**	-1 411 977	99,86%
B : 183/404-* Voie 21	**-558 555**	-154 896	27,73%
B : 183/405-Travaux de Mise en Sécurité	**-30 000**		
B : 183/406-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	**-111 065**		
B : 183/407-Erdf/Semm/Seram	**-131 127**	-107 908	82,29%
B : 183/408-Voirie et Réseaux/Reste à Réaliser Espace Piéton	**-1 080 000**		
B : 183/409-Dépollution du Site/ Création Servitudes Publiques	**-180 000**		
B : 183/410-Travaux d'Aménagement Provisoires			
B : 183/411-Aléas	**-11 774**		
B : 183/450-Imprévus	**-84 692**	-24 692	29,16%
2-Budget Travaux	**-4 396 650**	-2 397 326	54,53%

Travaux de mise en sécurité du mur de soutènement

- La période de préparation des travaux de mise en sécurité et de maçonnerie du mur de soutènement a démarré le 16 novembre 2016

Evacuation des déchets

- Les travaux d'évacuation et de tri des déchets déposés sur le site ont démarré le 21 novembre 2016

Travaux de démolition

- Travaux de démolition et de désamiantage de la Halle aux cochons (bâtiment 8d) : La réception des travaux a eu lieu le 12 décembre 2016

Au 31/12/2016, 69% des dépenses de démolition ont été réalisées

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2016	% Avancement
B : 183/300-Démolitions	**-353 641**	-353 641	100,00%
B : 183/301-Démolition et Désamiantage Atelier des Costumes-Secteur 8b	**-69 679**	-69 679	100,00%
B : 183/302-Démolition la Gallerie (Désamiantage Denier Deforge + Démol Guiramand)-Secteur 8	**-95 087**	-95 087	100,00%
B : 183/303-Démolition la Halle aux Cochons + Évacuation des Déchets Avant Démolition	**-238 104**		
B : 183/304-Démoltion Ilot15	**-17 282**	-17 282	100,00%
2a-Budget Démolitions	**-773 793**	-535 689	69,23%

III. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR L'ANNÉE 2017

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

- *En ce qui concerne les acquisitions foncières*

Aucune acquisition n'est prévue en 2017.

- *En ce qui concerne les commercialisations*

ENEDIS (Lot F)
Signature d'un compromis de vente avec ENEDIS le 23 janvier 2017 portant sur la construction d'un poste source (4500 m2SDP) sur un terrain d'environ 5000m2 - Réitération prévue pour décembre 2017

COMITE CATHOLIQUE DES ECOLES DU DIOCESE DE MARSEILLE (Lot E2)
Signature au cours du deuxième trimestre 2017 d'un acte authentique portant sur la construction une cuisine centrale d'une surface de 869m2 SDP

FORMATION et METIERS (Lot G2)
Signature courant 2017 d'un acte authentique portant sur un programme de Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5800m2 SDP

SOGIMA (Lot H)
Signature fin 2017 d'un acte authentique portant sur un programme de locaux d'activité de 1500m2SDP

- *En ce qui concerne les études*

Les études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de travaux de VRD restant à réaliser dans la ZAC (prolongement de l'avenue de la Cascade et de l'avenue Journet, aménagement de l'espace à l'arrière d'Urban Park) doivent démarrer en avril 2017.

- *En ce qui concerne les travaux*

Sont programmés sur 2017 :

Travaux de VRD

- Le démarrage des travaux de VRD restant à réaliser (prolongement de l'avenue de la Cascade et de l'avenue Journet, aménagement de l'espace à l'arrière d'Urban Park) est prévu pour fin 2017.

Travaux de mise en sécurité

- Les travaux de mise en sécurité et de maçonnerie du mur de soutènement ont démarré en janvier 2017 - durée des travaux : 3 mois

Evacuation des déchets

- Les travaux d'évacuations et de tri des déchets seront réceptionnés au cours du premier trimestre 2017

Travaux de constructions

- Démarrage au cours du 2ème trimestre 2017 des travaux de construction d'une cuisine centrale par le COMITE CATHOLIQUE DES ECOLES DU DIOCESE DE MARSEILLE
- Démarrage, mi 2017, des travaux de construction de la Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5800m2 SDP par l'association FORMATION ET METIER

ANALYSE DES VARIATIONS BUDGÉTAIRES CONSTATÉES DANS LE CRAC AU 31/12/2016

1- LES DEPENSES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 183/100-Acquisitions Collectivités	-2 209 829	-2 209 829	
B : 183/110-Frais Annexes	-27 671	-27 671	
1-Budget Foncier	-2 237 500	-2 237 500	

Poste inchangé

- *Études diverses*

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 183/200-Etudes Diverses	-320 324	-332 457	12 133

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

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

Diagnostic complémentaire de la qualité chimique des sols

- *Démolitions*

B : 183/300-Démolitions	-295 075	-295 075	
B : 183/301-Démolition et Désamiantage Atelier des Costumes-Secteur 8b	-58 260	-58 260	
B : 183/302-Démolition la Gallerie (Désamiantage Denier Deforge + Démol Guiramand)-Secteur 8	-79 504	-79 504	
B : 183/303-Démolition la Halle aux Cochons + Évacuation des Déchets Avant Démolition	-218 933	-198 420	-20 513
B : 183/304-Démoltion Ilot15	-14 450	-14 450	
2a-Budget Démolitions	-666 222	-645 709	-20 513

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

- *Travaux et honoraires techniques*

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 183/400-Travaux VRD	-243 782	-298 628	54 846
B : 183/401-* Ouvrages d'Art	-33 333	-33 333	
B : 183/402-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 123 996	-1 178 282	54 286
B : 183/404-* Voie 21	-415 621	-465 462	49 841
B : 183/405-Travaux de Mise en Sécurité	-25 000	-25 000	
B : 183/406-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-250 000	-92 554	-157 446
B : 183/407-Erdf/Semm/Seram	-89 653	-109 337	19 684
B : 183/408-Voirie et Réseaux/Reste à Réaliser Espace Piéton	-522 628	-900 000	377 372
B : 183/409-Dépollution du Site/ Création Servitudes Publiques	-208 333	-150 000	-58 333
B : 183/410-Travaux d'Aménagement Provisoires	-166 667		-166 667
B : 183/411-Aléas	-25 000	-9 812	-15 188
B : 183/450-Imprévus	-187 427	-70 987	-116 440
2-Budget Travaux	-3 291 440	-3 333 395	41 955

L'augmentation du poste « Travaux VRD» est justifiée par :
- Un ajustement du poste aux dépenses réalisées
- Les postes « Voie mail et voie 21 » ont fait l'objet d'un avenant aux marchés de travaux

L'augmentation du poste « Voirie et réseaux» est justifiée par :
- La nouvelle estimation des travaux au marché de Maîtrise d'œuvre

La diminution du poste « Travaux de Maçonnerie » est justifiée par :
- un ajustement du poste aux dépenses réalisées

La diminution du poste « Dépollution du site… » est justifiée par :
- un budget précédent surestimé

La diminution du poste « Tvx d'aménagement provisoires » est justifiée par :
- la suppression de ces travaux dans le bilan de ZAC

La diminution du poste « Aléas et imprévus » est justifiée par :
- l'ajustement des postes non prévus et réalisés

soit une augmentation globale de 41 955€

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 183/500-Honoraires Techniques	-174 389	-210 771	36 382
B : 183/501-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison		-1 050	1 050
B : 183/502-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison		-1 470	1 470
B : 183/503-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-54 550	-57 531	2 981
B : 183/504-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-13 953	-14 000	47
B : 183/505-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-20 332	-20 400	68
B : 183/508-* Voie 21	-17 275	-17 810	535
B : 183/509-Voirie et Réseaux/Reste à Réaliser	-29 167	-54 000	24 833
B : 183/510-Travaux d'Aménagement Provisoires	-10 000		-10 000
2b-Budget Honoraires Techniques	-319 666	-377 032	57 366

Le poste augmente de 57 366€ et correspond pour partie aux engagements non soldés et au marché de maîtrise d'œuvre pour les travaux du mur de soutènement.

- *Charges de gestion*

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 183/600-Charges de Gestion	-455 596	-422 405	-33 191
B : 183/601-Taxes Foncières et Autres Taxes		-32 736	32 736
B : 183/603-Assurances		-17 055	17 055
B : 183/A510-TVA non Récupérable			
3-Budget Depenses Annexes	-455 596	-472 196	16 600

Le prévisionnel des dépenses a été ajusté sur la base des dépenses réalisées en 2016. Il a été décomposé en 2 nouvelles lignes qui se trouvait initialement dans le poste « charges de gestion » pour une meilleure compréhension.

- *Rémunérations*

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490	
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses	-363 194	-369 914	6 720
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes	-345 106	-352 712	7 606
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Abandonnées	-8 138	-8 138	
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation	-30 556	-29 460	-1 096
4-Budget Remuneration	-797 484	-810 714	13 230

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

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

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

- *Frais financiers*

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 183/A400-Autres Frais Financiers Ct	-749	-781	32
B : 183/A401-Frais Financiers Ct	-26 570	-15 795	-10 775
B : 183/A402-Frais Financiers Long Terme			
5-Budget Frais Financiers	-27 319	-16 576	-10 743

Ce Poste est lié à l'état de la trésorerie qui a été plus favorable que prévu.

2 - LES RECETTES

- *Cessions*

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 183/214-Sogima	717 500	717 500	
1-Budget Cessions Activités Secteur 13	717 500	717 500	
A : 183/215-Comite Catholique	199 043	199 043	
1-Budget Cessions Activités Secteur 15	199 043	199 043	
A : 183/212-Ribiere	186 543	169 200	-17 343
A : 183/213-Sogima	202 500	202 500	
1-Budget Cessions Activités Secteur 6b+11	389 043	371 700	-17 343
A : 183/210-Formation des Metiers	655 400	655 400	
A : 183/211-Enedis	508 500	634 500	126 000
1-Budget Cessions Activités Secteur 8	1 163 900	1 289 900	126 000
A : 183/21-Cessions Logements	2 460 600	2 460 600	
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	2 460 600	

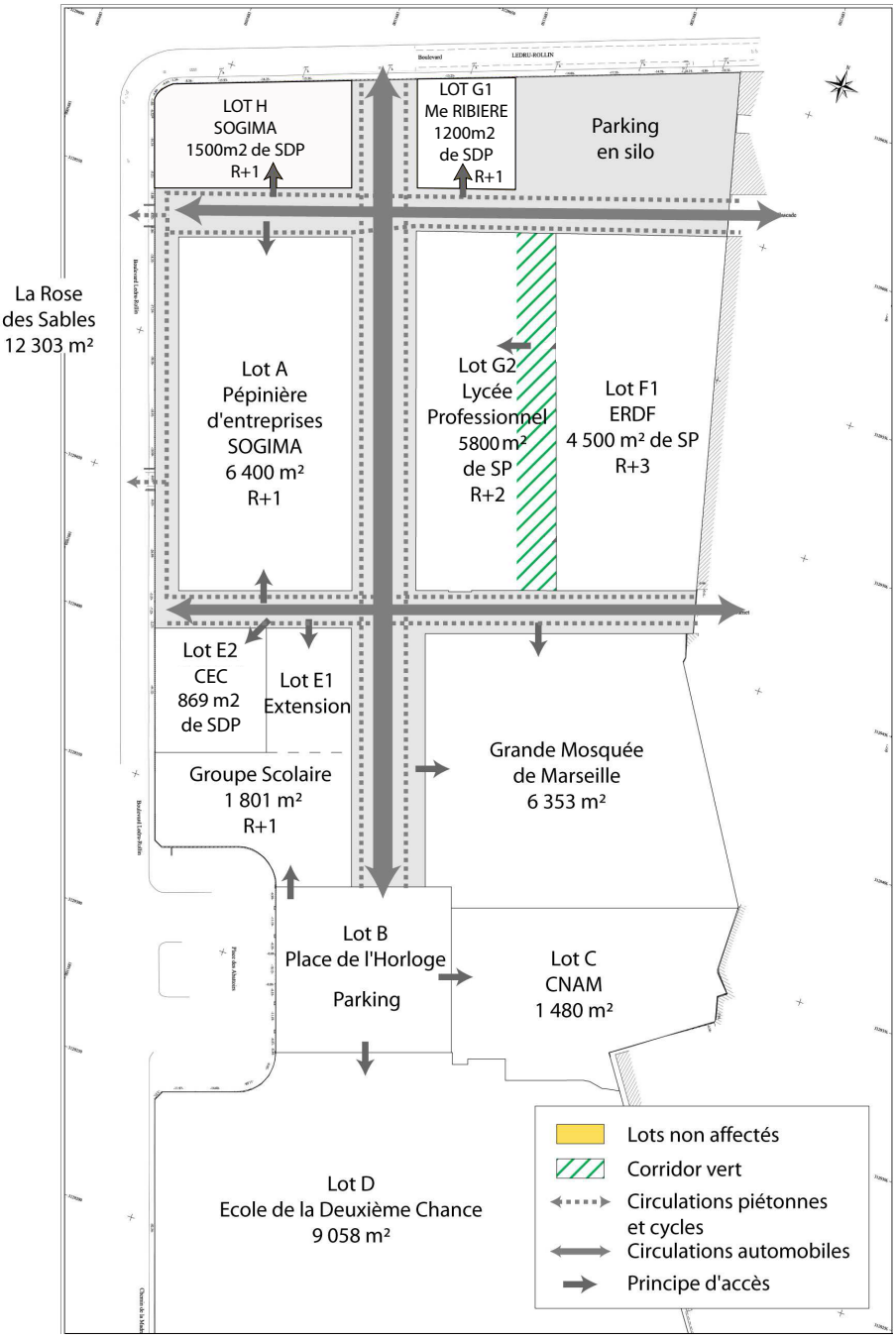
Concernant la vente RIBIERE , la SDP attribuée dans le Compromis de vente signé (1200m2) est inférieure au prévisionnel de l'année précédente.

En revanche, augmentation de la charge foncière pour la vente ENEDIS (4 500M2 à 141€ /m2 ht).

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

Lot	Occupation / Projet	Propriétaire	Superficie du lot (m²)	SHON préexistante (m²)	SHON/SP finale (m²)	SHON/SP consommée (m²)
A	Pépinière d'entreprise	SOGIMA	7 759	-	6 400	6 400
B	Parking de l'Horloge	Ville	3 703	-	-	-
C	CNAM	CNAM	5 170	763	1 480	717
D	Ecole 2ème chance	Ecole 2ème chance	37 312	5 809	9 058	3 249
E1	Extension	Groupe scolaire St-Louis	1 303			
-	Locaux existants	Groupe scolaire St-Louis	~ 2 800	229	1 801	1 572
E2	OGEC (1)	SOLEAM	1 794	-	869	869
F	ERDF	SOLEAM	5000	-	(2)	-
G1	Sans affectation	SOLEAM	1 426	-	1200	1200
G2	Lycée professionnel	SOLEAM	4 586	-	5 800	5 800
	Rue intérieure	SOLEAM	1 750	-	-	-
H	SOGIMA	SOLEAM	2 655	-	1500	1500
-	Parking	SOLEAM	~ 3 277	-	-	-
-	Mosquée	Ville	8 700	446	6 353	5 907
-	Habitat	La Rose des Sables	15 970	-	12 303	12 303
Mail	Voie et équipement public (hors parking et rue intérieure)	SOLEAM	12 621	-	-	-
		Total	**117 822**	**7 247**	**46764**	**39517**
					Solde	**483**

Plan de commercialisation de la ZAC de St Louis



- *Participation concédant à l'équilibre du bilan*

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 183/410-Participations Apport Foncier Ville de Marseille	2 209 829	2 209 829	
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Equilibre du Bilan	890 713	890 713	
4-Budget Participations	3 100 542	3 100 542	

Opération entièrement financée par l'ex-concédant (Ville de Marseille)

- *Produits divers et produits financiers*

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 183/510-Produits de Gestion Locative	2 250	2 250	
A : 183/520-Produits Divers	1	1	
A : 183/610-Produits Financiers	82 671	84 043	1 372
3-Budget Divers	84 922	86 294	1 372

L'écart de recette s'explique par une meilleure gestion de la trésorerie

BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/16 TTC : 183-ZAC SAINT LOUIS

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-2 237 500	-1 729	**-2 239 229**
2-Budget Travaux	-3 665 852	-730 798	**-4 396 650**
2a-Budget Démolitions	-645 709	-128 084	**-773 793**
2b-Budget Honoraires Techniques	-377 032	-74 655	**-451 687**
3-Budget Depenses Annexes	-472 196	-77 938	**-550 134**
4-Budget Remuneration	-810 714	1	**-810 713**
5-Budget Frais Financiers	-16 576		**-16 576**
Sous-total dépenses	-8 225 579	-1 013 203	**-9 238 782**
1-Budget Cessions Activités Secteur 13	717 500	140 630	**858 130**
1-Budget Cessions Activités Secteur 15	199 043	35 943	**234 986**
1-Budget Cessions Activités Secteur 6b+11	371 700	74 340	**446 040**
1-Budget Cessions Activités Secteur 8	1 289 900	257 980	**1 547 880**
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	482 278	**2 942 878**
3-Budget Divers	86 294	447	**86 741**
4-Budget Participations	3 100 542	45 669	**3 146 211**
Sous-total recettes	8 225 579	1 037 287	**9 262 866**
D : 183/A520-TVA Reversée			**-24 082**

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 183-ZAC SAINT LOUIS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 03-févr
B : 183/100-Acquisitions Collectivités	**-2 209 829**	-2 209 829				
B : 183/110-Frais Annexes	**-29 400**	-29 400				
1-Budget Foncier	-2 239 229	-2 239 229				
B : 183/200-Etudes Diverses	**-398 139**	-340 493	-29 990	-18 090	-9 567	1
B : 183/400-Travaux VRD	**-357 360**	-357 360				
B : 183/401-* Ouvrages d'Art	**-40 000**				-39 996	-4
B : 183/402-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	**-1 413 938**	-1 411 977	-1 962			1
B : 183/404-* Voie 21	**-558 555**	-154 896	-403 659			
B : 183/405-Travaux de Mise en Sécurité	**-30 000**		-10 000	-14 000	-6 000	
B : 183/406-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	**-111 065**		-111 064			-1
B : 183/407-Erdf/Semm/Seram	**-131 127**	-107 908	-14 288	-8 930		-1
B : 183/408-Voirie et Réseaux/Reste à Réaliser Espace Piéton	**-1 080 000**		-181 818	-818 181	-80 000	-1
B : 183/409-Dépollution du Site/ Création Servitudes Publiques	**-180 000**		-157 157	-24 080	1 237	
B : 183/410-Travaux d'Aménagement Provisoires						
B : 183/411-Aléas	**-11 774**		-3 040	-4 560	-4 180	6
B : 183/450-Imprévus	**-84 692**	-24 692	-20 000	-35 000	-5 000	
2-Budget Travaux	-4 396 650	-2 397 326	-932 978	-922 841	-143 506	1
B : 183/300-Démolitions	**-353 641**	-353 641				
B : 183/301-Démolition et Désamiantage Atelier des Costumes-Secteur 8b	**-69 679**	-69 679				
B : 183/302-Démolition la Gallerie (Désamiantage Denier Deforge + Démol Guiramand)-Secteur 8	**-95 087**	-95 087				
B : 183/303-Démolition la Halle aux Cochons + Évacuation des Déchets Avant Démolition	**-238 104**		-238 104			
B : 183/304-Démoltion Ilot15	**-17 282**	-17 282				
2a-Budget Démolitions	-773 793	-535 689	-238 104			
B : 183/500-Honoraires Techniques	**-252 395**	-224 714	-27 677			-4
B : 183/501-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	**-1 260**	-866	-394			
B : 183/502-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	**-1 764**	-1 398	-366			
B : 183/503-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	**-68 908**	-65 150	-3 757			-1
B : 183/504-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	**-16 772**	-13 423	-3 349			
B : 183/505-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	**-24 416**	-11 260	-13 156			
B : 183/508-* Voie 21	**-21 372**	-19 021	-2 351			
B : 183/509-Voirie et Réseaux/Reste à Réaliser	**-64 800**		-32 400	-25 920	-6 480	
B : 183/510-Travaux d'Aménagement Provisoires						
2b-Budget Honoraires Techniques	-451 687	-335 832	-83 450	-25 920	-6 480	-5
B : 183/600-Charges de Gestion	**-500 343**	-452 478	-17 532	-15 828	-14 509	
B : 183/601-Taxes Foncières et Autres Taxes	**-32 736**	-27 736	-5 000			
B : 183/603-Assurances	**-17 055**	-15 455	-1 600			
B : 183/A510-TVA non Récupérable						
3-Budget Depenses Annexes	-550 134	-495 669	-24 132	-15 828	-14 509	
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	**-50 490**	-50 490				
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses	**-369 914**	-267 216	-37 460	-49 397	-15 842	
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes	**-352 712**	-268 913	-83 801			
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Abandonnées	**-8 137**	-8 138				
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation	**-29 460**					-29 460
4-Budget Remuneration	-810 206	-594 757	-121 261	-49 397	-15 842	-29 460
B : 183/A400-Autres Frais Financiers Ct	**-781**	-780				
B : 183/A401-Frais Financiers Ct	**-15 795**	-10 648	-936	-1 404	-1 404	-1 403
B : 183/A402-Frais Financiers Long Terme						
5-Budget Frais Financiers	-16 576	-11 428	-936	-1 404	-1 404	-1 403
Sous-total dépenses	**-9 238 275**	-6 609 930	-1 400 861	-1 015 390	-181 741	-30 867
A : 183/214-Sogima	**858 130**	858 130				
1-Budget Cessions Activités Secteur 13	858 130	858 130				
A : 183/215-Comite Catholique	**234 986**	126 970	108 017			
1-Budget Cessions Activités Secteur 15	234 986	126 970	108 017			
A : 183/212-Ribiere	**203 040**		203 040			
A : 183/213-Sogima	**243 000**		12 150	230 850		
1-Budget Cessions Activités Secteur 6b+11	446 040		215 190	230 850		
A : 183/210-Formation des Metiers	**786 480**		786 480			
A : 183/211-Enedis	**761 400**		761 400			
1-Budget Cessions Activités Secteur 8	1 547 880		1 547 880			
A : 183/21-Cessions Logements	**2 942 878**	2 942 878				
1-Budget Cessions Logements	2 942 878	2 942 878				
A : 183/510-Produits de Gestion Locative	**2 697**	2 697				
A : 183/520-Produits Divers	**1**	1				
A : 183/610-Produits Financiers	**84 043**	83 535	4	508		
3-Budget Divers	86 741	86 233	4	508		
A : 183/410-Participations Apport Foncier Ville de Marseille	**2 209 829**	2 209 829				
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Equilibre du Bilan	**936 382**	936 382				
4-Budget Participations	3 146 211	3 146 211				
Sous-total recettes	**9 262 866**	7 160 422	1 871 091	231 358		
C : 183/710-Emprunts Encaissements						
C : 183/720-Avances Encaissements	**170 000**	170 000				
C : 183/810-Crédits de TVA		282 071	-51 288	-76 932	-76 932	-76 919
D : 183/A520-TVA Reversée	**-24 082**	-542 219	94 208	141 312	141 312	141 305
D : 183/A610-Remboursement Emprunts						
D : 183/A620-Remboursement Avances	**-170 000**	-170 000				
Sous-total trésorerie transitoire	**-24 082**	-260 148	42 920	64 380	64 380	64 386
Trésorerie Cumulée		290 344	803 494	83 842	-33 519	

VARIATION PREVISIONS 2016 ET REEL 2016

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Acquisitions Collectivités	0	0	0	
	Frais Annexes	0	0	0	
	Etudes Diverses	29 440	20 344	-9 096	poste partiellement utilisé
Somme 1-Budget Foncier		29 440	20 344	-9 096	
	* Ouvrages d'Art	0	0	0	
					correspond à l'augmentation du montant du marché de viabilisation de l'îlot 13
	* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	260 227	323 408	63 181	actée dans l'avenant n°1
	* Espace pour Piéton à l'Arrière de la Sogima	0	0	0	
	* Voie 21	387 049	0	-387 049	paiements reportés sur début 2017
	Travaux de Mise en Sécurité	10 000	0	-10 000	poste non utilisé
	Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	150 000	0	-150 000	travaux reporté sur début 2017
	Erdf/Semm/Seram	0	325	325	ERDF : raccordement éclairage public
	Voirie et Réseaux/Reste à Réaliser	0	0	0	
	Dépollution du Site/ Création Servitudes Publiques	102 000	0	-102 000	paiements reportés sur début 2017
	Travaux d'Aménagement Provisoires	80 000	0	-80 000	travaux à retirer du bilan de ZAC
	Aléas	10 000	0	-10 000	poste non utilisé
	Imprévus	5 000	0	-5 000	poste non utilisé
Somme 2-Budget Travaux		1 004 276	323 733	-680 543	
	Démolition et Désamiantage Atelier des Costumes-Secteur 8b	0	0	0	
	Démolition la Gallerie (Désamiantage Denier Deforge + Démol Guiramand)-Secteur 8	0	0	0	
	Démolition la Halle aux Cochons + Évacuation des Déchets Avant Démolition	216 175	0	-216 175	paiements reportés sur début 2017
	Démoltion Ilot15	0	0	0	
Somme 2a-Budget Démolitions		216 175	0	-216 175	
	Honoraires Techniques	5 000	44 125	39 125	études réalisées et non prévues dans le prévisionnel 2016 : -EODD : diagnostics des déchets sauvage 7809,6€TTC - Artelia : Etude de faisabilité sur le raccordemenyt de la cuisine centrale - Atelia : reprise du plan d'aménagement du barreau de liaison - Ecores : géodétection des canalisations amiantées - Socotec : diagnostic déchets de la Halle aux cochons
	Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	394	0	-394	paiement du solde du marché prévu pour 2017 - en attente du DIUO
	Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	1 464	1 098	-366	paiement du solde du marché prévu pour 2017 - en attente du DIUO
	Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	5 657	5 348	-309	paiement du solde du marché prévu pour 2017
	MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	9 377	8 400	-977	paiement du solde du marché prévu pour 2017
	MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	18 418	5 280	-13 138	reporté sur 2017
	* Voie 21	7 888	6 180	-1 708	paiement du solde du marché prévu pour 2017
	Voirie et Réseaux/Reste à Réaliser	15 000	0	-15 000	reporté sur 2017
	Travaux d'Aménagement Provisoires	10 000	0	-10 000	travaux à retirer du bilan de ZAC
Somme 2b-Budget Honoraires Techniques		73 198	70 430	-2 768	
	Charges de Gestion	30 884	44 503	13 619	prévisionnel de 2016 sous estimé
	Taxes Foncières et Autres Taxes		5 045	5 045	Nouveau poste sur CRAC 2016
	Assurances		1 465	1 465	Nouveau poste sur CRAC 2016
	TVA non Récupérable	0	0	0	
Somme 3-Budget Depenses Annexes		30 884	51 013	20 129	
	Rémunération Forfaitaire	0	0	0	
	Rémunération sur Dépenses	62 604	24 527	-38 077	suit l'évolution des dépenses
	Rémunération sur Recettes	27 763	5 922	-21 841	Décalage des cessions
	Rémunération de Liquidation	0	0	0	
Somme 4-Budget Remuneration		90 367	30 449	-59 918	
					Trésorerie au 31/12/15 : 700K€, trésorerie prévisionnelle fin 2016: - 582K€,
	Autres Frais Financiers Ct	4 376	32	-4 344	trésorerie réelle :+290K€
	Frais Financiers Ct	0	0	0	Trésorerie plus favorable que prévue
	Frais Financiers Long Terme	0	0	0	
Somme 5-Budget Frais Financiers		4 376	32	-4 344	
	TVA Reversée	0	0	0	
	Crédits de TVA	-40 046	-84 024	-43 978	
Somme Aa50-TVA		-40 046	-84 024	-43 978	
Total		1 408 670	411 976	-996 694	

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Secteur 8	0	0	0	
	Secteur 6b+11	21 644	0	-21 644	Signature du CV ERDF décalé sur janvier 2017
	Secteur 13	0	0	0	
	Secteur 15	102 868	0	-102 868	Décalage réitération AA Ecole catholique
Somme 1-Budget Cessions Activités		124 512	0	-124 512	
	Produits de Gestion Locative	0	0	0	
	Produits Divers	0	0	0	
	Participations Constructeurs	0	0	0	
	Produits Financiers	848	2 534	1 686	
Somme 3-Budget Divers		848	2 534	1 686	
	Participations Apport Foncier Ville de Marseille	0	0	0	
	Participation Ville de Marseille à l'Equilibre du Bilan	0	0	0	
	Participations Metropole à l'Équilibre	0	0	0	
Somme 4-Budget Participations		0	0	0	
Total		125 360	2 534	-122 826	

VARIATION 2016	**-1 283 310**	**-409 443**	**873 867**	

TABLEAU DES ECARTS HT AU 31/12/16 : 183-ZAC SAINT LOUIS

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/100-Acquisitions Collectivités	-2 209 829	-2 209 829	
B : 183/110-Frais Annexes	-27 671	-27 671	
1-Budget Foncier	-2 237 500	-2 237 500	
B : 183/200-Etudes Diverses	-320 324	-332 457	12 133
B : 183/400-Travaux VRD	-243 782	-298 628	54 846
B : 183/401-* Ouvrages d'Art	-33 333	-33 333	
B : 183/402-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 123 996	-1 178 282	54 286
B : 183/404-* Voie 21	-415 621	-465 462	49 841
B : 183/405-Travaux de Mise en Sécurité	-25 000	-25 000	
B : 183/406-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-250 000	-92 554	-157 446
B : 183/407-Erdf/Semm/Seram	-89 653	-109 337	19 684
B : 183/408-Voirie et Réseaux/Reste à Réaliser Espace Piéton	-522 628	-900 000	377 372
B : 183/409-Dépollution du Site/ Création Servitudes Publiques	-208 333	-150 000	-58 333
B : 183/410-Travaux d'Aménagement Provisoires	-166 667		-166 667
B : 183/411-Aléas	-25 000	-9 812	-15 188
B : 183/450-Imprévus	-187 427	-70 987	-116 440
2-Budget Travaux	-3 611 764	-3 665 852	54 088
B : 183/300-Démolitions	-295 075	-295 075	
B : 183/301-Démolition et Désamiantage Atelier des Costumes-Secteur 8b	-58 260	-58 260	
B : 183/302-Démolition la Gallerie (Désamiantage Denier Deforge + Démol Guiramand)-Secteur 8	-79 504	-79 504	
B : 183/303-Démolition la Halle aux Cochons + Évacuation des Déchets Avant Démolition	-218 933	-198 420	-20 513
B : 183/304-Démoltion Ilot15	-14 450	-14 450	
2a-Budget Démolitions	-666 222	-645 709	-20 513
B : 183/500-Honoraires Techniques	-174 389	-210 771	36 382
B : 183/501-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison		-1 050	1 050
B : 183/502-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison		-1 470	1 470
B : 183/503-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-54 550	-57 531	2 981
B : 183/504-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-13 953	-14 000	47
B : 183/505-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-20 332	-20 400	68
B : 183/508-* Voie 21	-17 275	-17 810	535
B : 183/509-Voirie et Réseaux/Reste à Réaliser	-29 167	-54 000	24 833
B : 183/510-Travaux d'Aménagement Provisoires	-10 000		-10 000
2b-Budget Honoraires Techniques	-319 666	-377 032	57 366
B : 183/600-Charges de Gestion	-455 596	-422 405	-33 191
B : 183/601-Taxes Foncières et Autres Taxes		-32 736	32 736
B : 183/603-Assurances		-17 055	17 055
B : 183/A510-TVA non Récupérable			
3-Budget Depenses Annexes	-455 596	-472 196	16 600
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490	
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses	-363 194	-369 914	6 720
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes	-345 106	-352 712	7 606
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Abandonnées	-8 138	-8 138	
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation	-30 556	-29 460	-1 096
4-Budget Remuneration	-797 484	-810 714	13 230
B : 183/A400-Autres Frais Financiers Ct	-749	-781	32
B : 183/A401-Frais Financiers Ct	-26 570	-15 795	-10 775
B : 183/A402-Frais Financiers Long Terme			
5-Budget Frais Financiers	-27 319	-16 576	-10 743
Sous-total dépenses	-8 115 551	-8 225 579	110 028
A : 183/214-Sogima	717 500	717 500	
1-Budget Cessions Activités Secteur 13	717 500	717 500	
A : 183/215-Comite Catholique	199 043	199 043	
1-Budget Cessions Activités Secteur 15	199 043	199 043	
A : 183/212-Ribiere	186 543	169 200	-17 343
A : 183/213-Sogima	202 500	202 500	
1-Budget Cessions Activités Secteur 6b+11	389 043	371 700	-17 343
A : 183/210-Formation des Metiers	655 400	655 400	
A : 183/211-Enedis	508 500	634 500	126 000
1-Budget Cessions Activités Secteur 8	1 163 900	1 289 900	126 000
A : 183/21-Cessions Logements	2 460 600	2 460 600	
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	2 460 600	
A : 183/510-Produits de Gestion Locative	2 250	2 250	
A : 183/520-Produits Divers	1	1	
A : 183/610-Produits Financiers	82 671	84 043	1 372
3-Budget Divers	84 922	86 294	1 372
A : 183/410-Participations Apport Foncier Ville de Marseille	2 209 829	2 209 829	
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Equilibre du Bilan	890 713	890 713	
4-Budget Participations	3 100 542	3 100 542	
Sous-total recettes	8 115 550	8 225 579	110 029

ETAT DES COMMERCIALISATION A VENIR

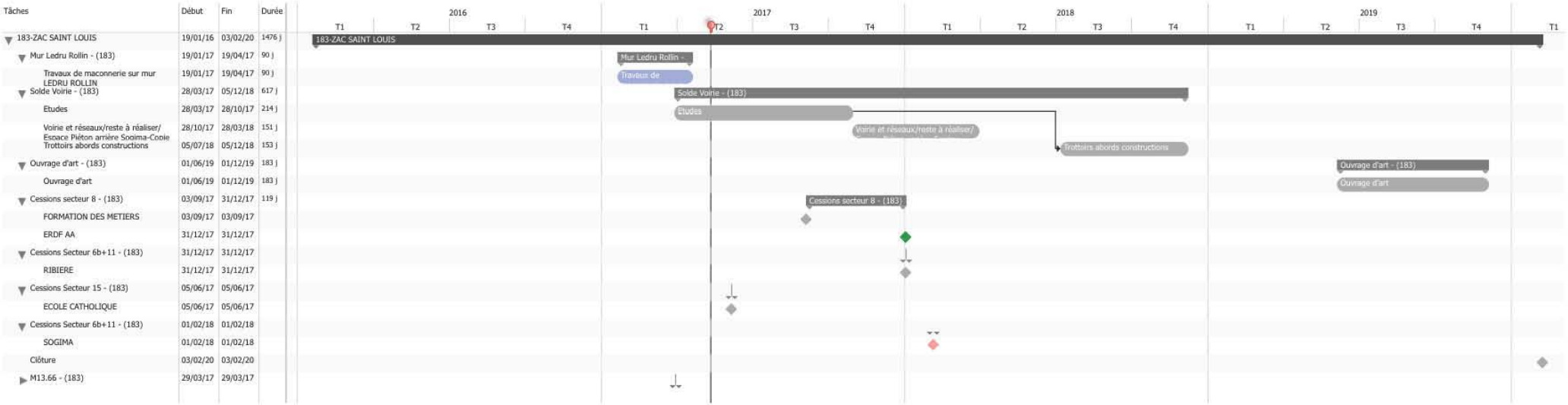
Regroupement	Désignation	Montant		SDP		Prix par M2		date pévisionnelle de signature de
1-Budget Cessions Activités Secteur 15	COMITE CATHOLIQUE	99867	€	869	m2	113	€	19/04/17
1-Budget Cessions Activités Secteur 6B+11	RIBIERE	169200	€	1200	m2	141	€	15/02/18
1-Budget Cessions Activités Secteur 6B+11	SOGIMA	202500	€	1500	m2	135	€	31/03/17
1-Budget Cessions Activités Secteur 8	ENEDIS	634500	€	4500	m2	141	€	31/12/17
1-Budget Cessions Activités Secteur 8	FORMATION DES METIERS	655400	€	5800	m2	113	€	03/02/18

ZAC DE SAINT-LOUIS

CRAC AU 31/12/2015

ANNEXE C :

PLANNING


Tâches
Début
Fin
Durée
2016
2017
2018
2019
T1
T2
T3
T4
183-ZAC SAINT LOUIS 19/01/16 03/02/20 1476 j
Mur Ledru Rollin - (183) 19/01/17 19/04/17 90 j
Travaux de maconnerie sur mur LEDRU ROLLIN 19/01/17 19/04/17 90 j
Solde Voirie - (183) 28/03/17 05/12/18 617 j
Etudes 28/03/17 28/10/17 214 j
Voirie et réseaux/reste à réaliser/ Espace Piéton arrière Sogima-Copie 28/10/17 28/03/18 151 j
Trottoirs abords constructions 05/07/18 05/12/18 153 j
Ouvrage d'art - (183) 01/06/19 01/12/19 183 j
Ouvrage d'art 01/06/19 01/12/19 183 j
Cessions secteur 8 - (183) 03/09/17 31/12/17 119 j
FORMATION DES METIERS 03/09/17 03/09/17
ERDF AA 31/12/17 31/12/17
Cessions Secteur 6b+11 - (183) 31/12/17 31/12/17
RIBIERE 31/12/17 31/12/17
Cessions Secteur 15 - (183) 05/06/17 05/06/17
ECOLE CATHOLIQUE 05/06/17 05/06/17
Cessions Secteur 6b+11 - (183) 01/02/18 01/02/18
SOGIMA 01/02/18 01/02/18
Clôture 03/02/20 03/02/20
M13.66 - (183) 29/03/17 29/03/17
183-ZAC SAINT LOUIS
Mur Ledru Rollin -
Travaux de
Solde Voirie - (183)
Etudes
Voirie et réseaux/reste à réaliser/
Trottoirs abords constructions
Ouvrage d'art - (183)
Ouvrage d'art
Cessions secteur 8 - (183)

METROPOLE **SOLEAM**

MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

DE SAINT-LOUIS
N°1600902CO

CONCESSION D'AMENAGEMENT
N° 98/055

AVENANT N° 20

ENTRE :

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

ci-après dénommée Le concédant

ET :

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

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, pour l'année 2016, un nouveau compte-rendu, présenté au Conseil de Métropole conjointement au présent avenant, a été établi visant à informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.
Compte tenu du développement actuel de l'opération et des projets restant à réaliser, tant en commercialisation qu'en travaux d'aménagement, une prorogation de deux ans est nécessaire.

Aussi, le présent avenant a-t-il pour objet de prolonger la durée de la concession liant **SOLEAM** à la **Métropole Aix-Marseille Provence** de 2 années supplémentaires**, soit jusqu'au 3 février 2020** ;

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1

La concession liant **SOLEAM** à la **Métropole Aix-Marseille Provence est prorogée de** 2 années supplémentaires**,** portant son échéance au **3 février 2020.**

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole : **Le Vice-Président délégué à la stratégie et l'Aménagement du territoire, du SCOT et des schémas d'urbanisme** Henri PONS	**Pour le concessionnaire :** **Le Directeur Général** Jean-Yves MIAUX