



SOLEAM



METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DE SAINT-LOUIS

N°T1600902CO

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

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

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une fusion absorption aboutie le 28 Novembre 2013.
Concédant	METROPOLE
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

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

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

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

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

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

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

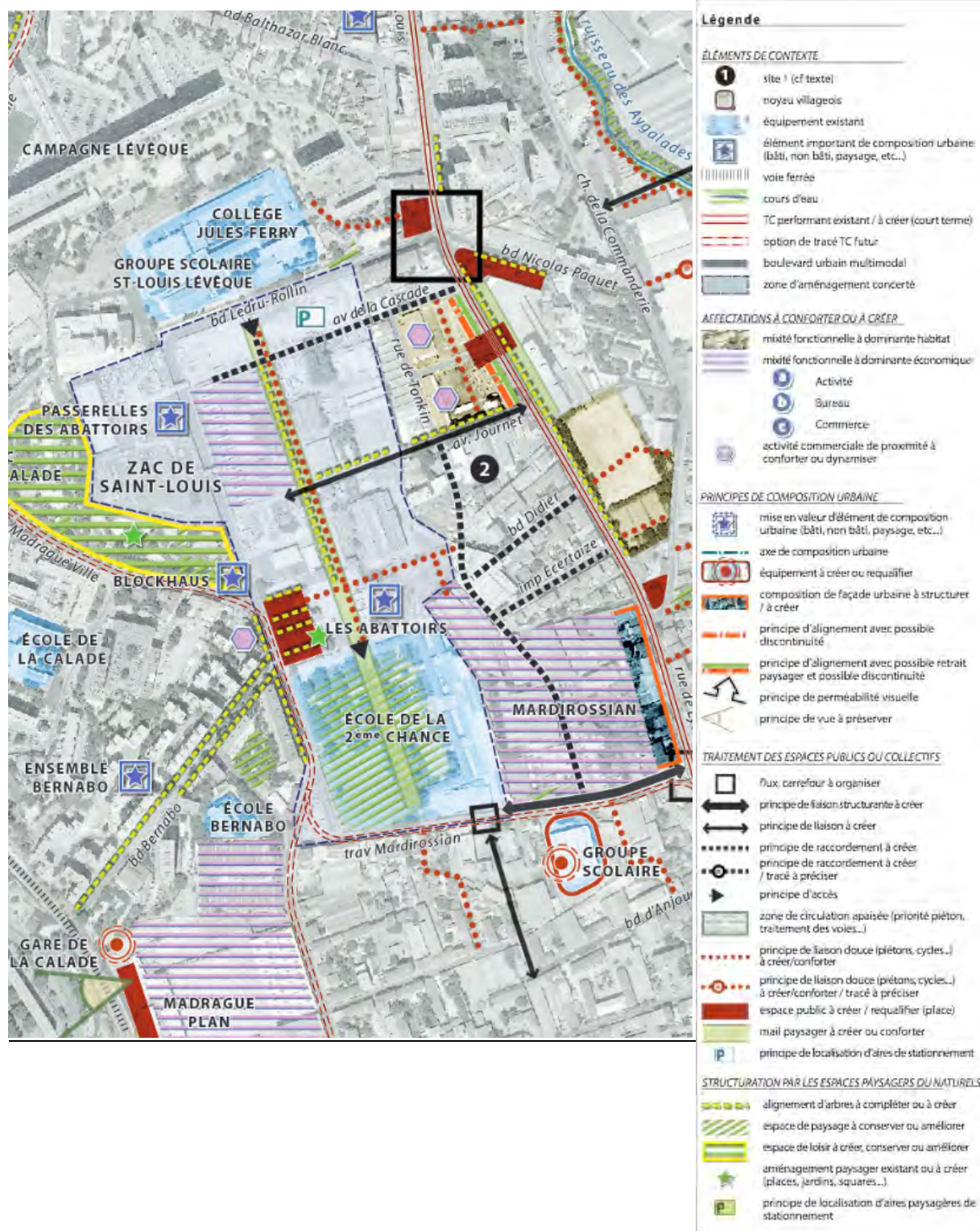
En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille (dont la concession de la Capelette) et de La Ciotat.

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

Annexe 1 - Plan de localisation



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

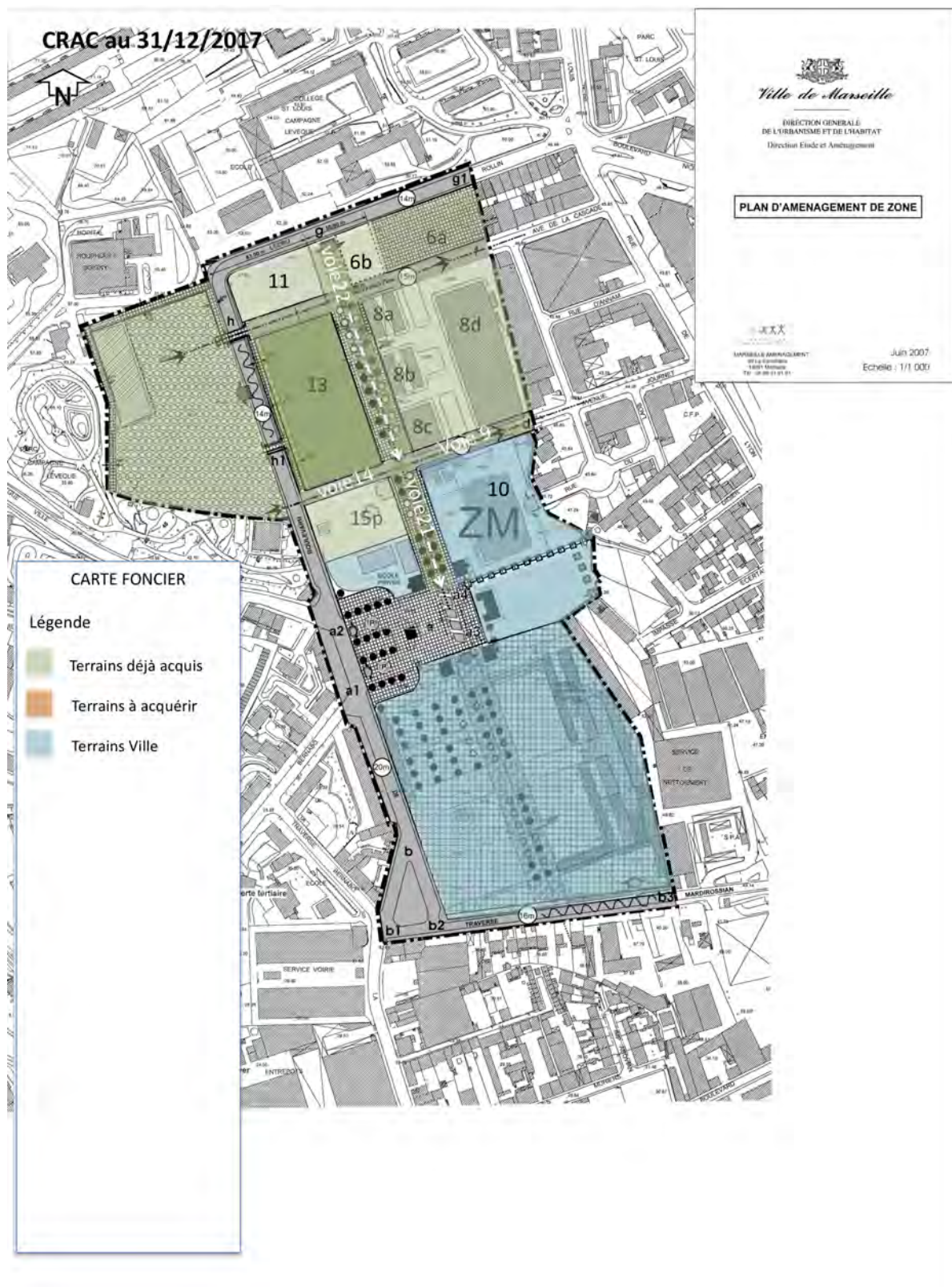


2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

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

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

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



b. L'avancement des travaux (cartographie) :

- Travaux de VRD

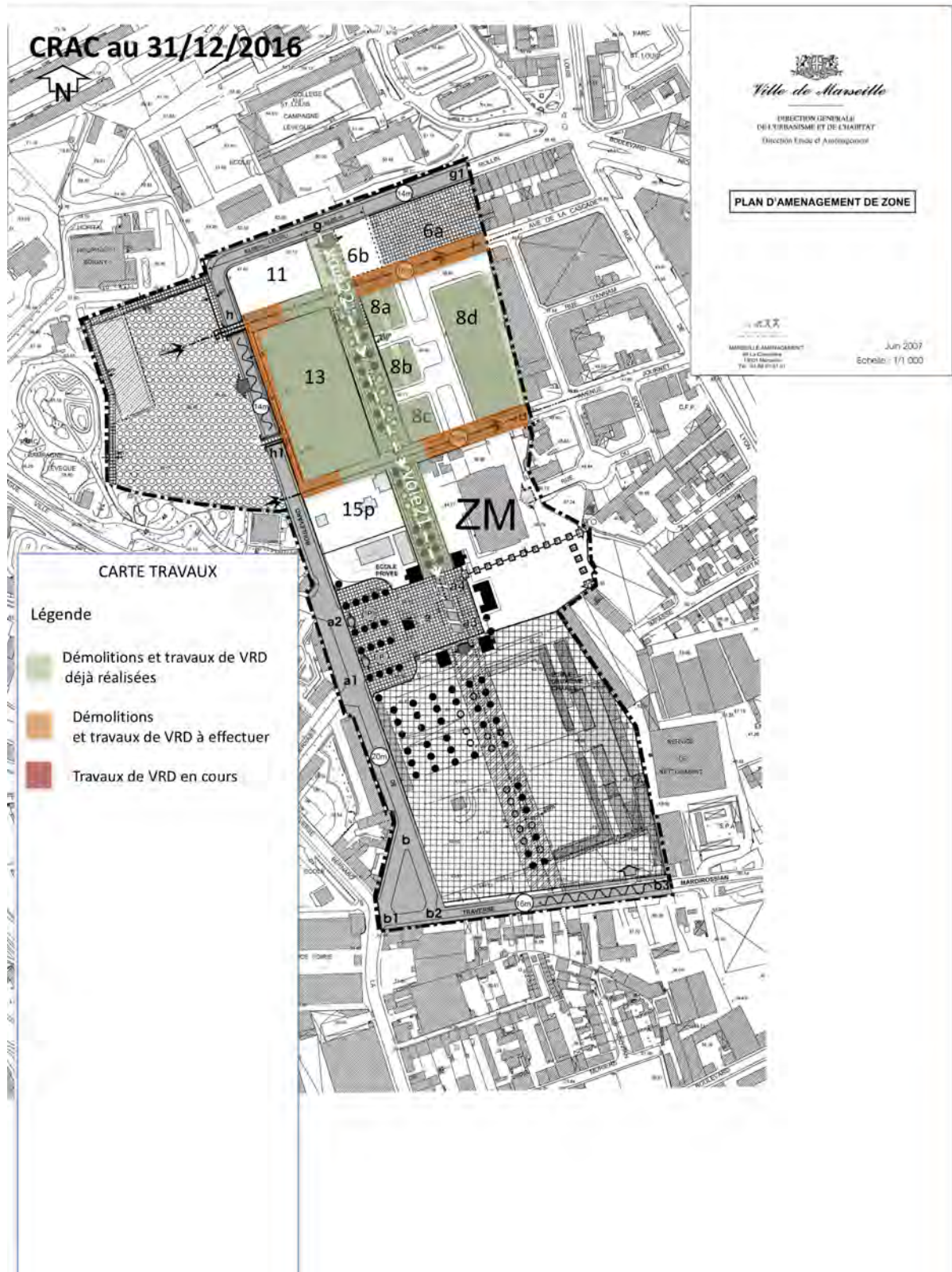
Au 31/12/2017, 63% du budget travaux a été dépensé.

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

- Travaux de démolition

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

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

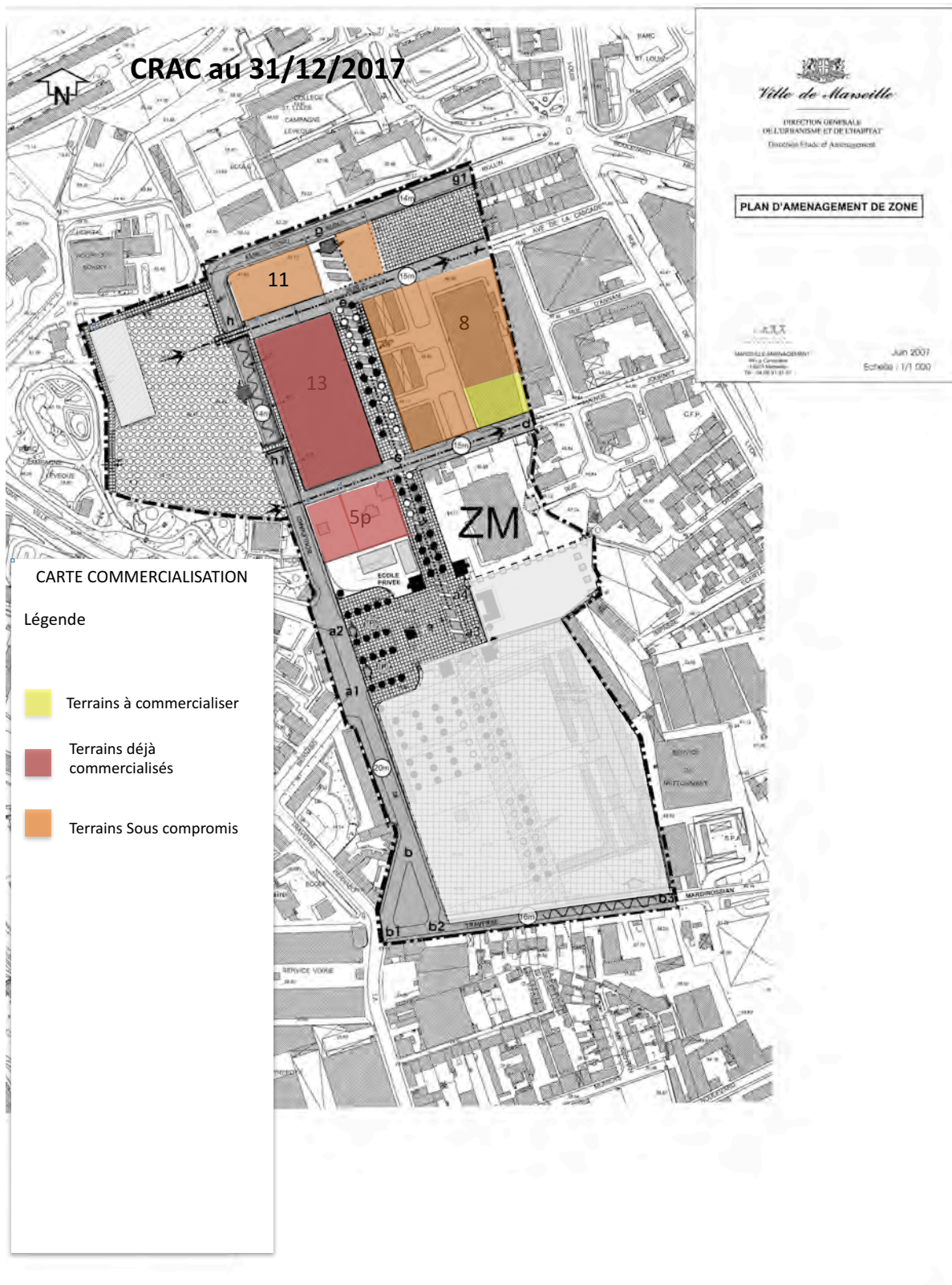


c. L'avancement des commercialisations (cartographie)

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

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

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



d. L'avancement des participations du concédant

OP.183 ZAC SAINT LOUIS CRAC 2017

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

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

1) LES DEPENSES

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

a. Les acquisitions foncières

Aucune acquisition en 2017

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

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

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

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

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

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

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

Travaux de mise en sécurité : Poste non utilisé en 2017

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

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

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

Aléas : Poste non utilisé en 2017

Imprévus : Poste non utilisé en 2017

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

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

d. Le budget « Dépenses annexes »

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

Charge de gestion : prévisionnel 2017 sous-estimé

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

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

e. La rémunération du « Concessionnaire »

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

Rémunération sur dépenses : prévisionnel 2017 sous-estimé

Rémunération sur recettes : suit l'évolution des recettes

f. Les frais financiers

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

2) LES RECETTES

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

a. Les cessions

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

➤ Compromis de vente :

• **Lot G1 « Ribière »**

Signature d'un compromis le 6/12/16 avec Me Ribière pour un projet d'environ 1200m2 de bureaux et d'activités, la réitération n'a pas pu être réalisée à la fin de l'année ; l'acompte a été encaissé. La recette est reportée à 2018.

• **Lot H « Sogima »**

Signature d'un compromis le 18/12/15 avec la SOGIMA pour un programme d'activités d'environ 1500m2 sdp, l'acompte a été remplacé par une caution bancaire.

➤ Actes:

• COMITE CATHOLIQUE DES ECOLES DU DIOCESE DE MARSEILLE (Lot E2)

Signature le 7/7/17 d'un acte authentique portant sur la construction une cuisine centrale d'une surface de 869m2 SDP. L'écart de 1706€ correspond à la révision de prix effectuée à l'acte authentique.

• ENEDIS (Lot F)

Signature d'un compromis de vente avec ENEDIS le 23 janvier 2017 portant sur la construction d'un poste source (4500 m2SDP) sur un terrain d'environ 5000m2 – La réitération prévue pour décembre 2017 n'a pu se réaliser. Elle est reportée au premier semestre 2018.

• FORMATION et METIERS (Lot G2)

Signature d'un compromis de vente le 16 décembre 2015 portant sur un programme de Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5800m2 SDP
La Signature courant 2017 d'un acte authentique n'a pu se réaliser car l'acquéreur n'avait pas encore reçu l'accord de la subvention attendue de la Région. Elle est reportée au premier semestre 2018.

b. Le budget « Divers »

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

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

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

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

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

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

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

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Aucune acquisition n'est prévue en 2018.

b. En ce qui concerne les études

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

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

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

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

c. En ce qui concerne les travaux

Sont programmés :

Travaux de VRD

- Le démarrage des travaux de VRD restant à réaliser (prolongement de l'avenue de la Cascade et de l'avenue Journet, aménagement de l'espace à l'arrière d'Urban Park, parc à poteaux) est prévu pour le deuxième trimestre 2018. Durée prévisionnelle des travaux : 8 mois

Ouvrages d'art :

- Travaux de sécurisation des passerelles courant 2019

Travaux de dépollution

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

Travaux de constructions

- Livraison au cours du premier trimestre 2018 des travaux de construction d'une cuisine centrale par le COMITE CATHOLIQUE DES ECOLES DU DIOCESE DE MARSEILLE
- Démarrage, courant 2018, des travaux de construction de la Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5800m2 SDP par l'association FORMATION ET METIER. Livraison pour la rentrée 2019
- Démarrage par Me RIBIERE, à l'été 2018, des travaux de construction d'un immeuble d'environ 1200m2 de bureaux et d'activités sur le lot G1. Livraison : courant 2019
- Démarrage par la Sogima, courant 2019, d'un programme de locaux d'activité de 1500m2SDP

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- **ENEDIS (Lot Fa)**

Signature courant 2018 d'un acte authentique portant sur la construction d'un poste source (4500 m2SDP) sur un terrain d'environ 5000m2

- **Me RIBIERE (Lot G1)**

Signature courant 2018 d'un acte authentique pour un projet d'environ 1200m2 de bureaux et d'activités

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

Signature courant 2018 d'un acte authentique portant sur un programme de Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5800m2 SDP

- **SOGIMA (Lot H)**

Signature courant 2019 d'un acte authentique portant sur un programme de locaux d'activité de 1500m2SDP

- **Lot Fb (2000m2)**

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

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

I - LES DÉPENSES

1- Acquisitions Ville/Métropole Aix Marseille Provence :

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

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

2 • Études générales ZAC:

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

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

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

Diagnostic complémentaire de la qualité chimique des sols

3 • Démolitions ZAC mise en état des sols:

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

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

4 • Travaux et honoraires techniques

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

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

- Un ajustement du poste aux engagements

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

La diminution du poste « imprévus » est justifiée par :

- un budget précédent surestimé

soit une augmentation globale de 360 943 € HT

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

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

6 • Charges de gestion :

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

Budget inchangé

7 • Rémunérations

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

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

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

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

8 • Budget frais financiers

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

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

II - LES RECETTES

1 • Chiffre d'affaire ZAC :

Cessions

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

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

Le terrain (lot Fb) de 2000m2 au sud du lot « Enedis » est intégré dans les lots à commercialiser. La recette supplémentaire est de 155 100€HT

La charge foncière des terrains à commercialiser est de 141 €/m2 HT

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

ACTIVITES : SHON MAXI AUTORISÉE : 27 500 m²

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

TOTAL : 21 307 m²

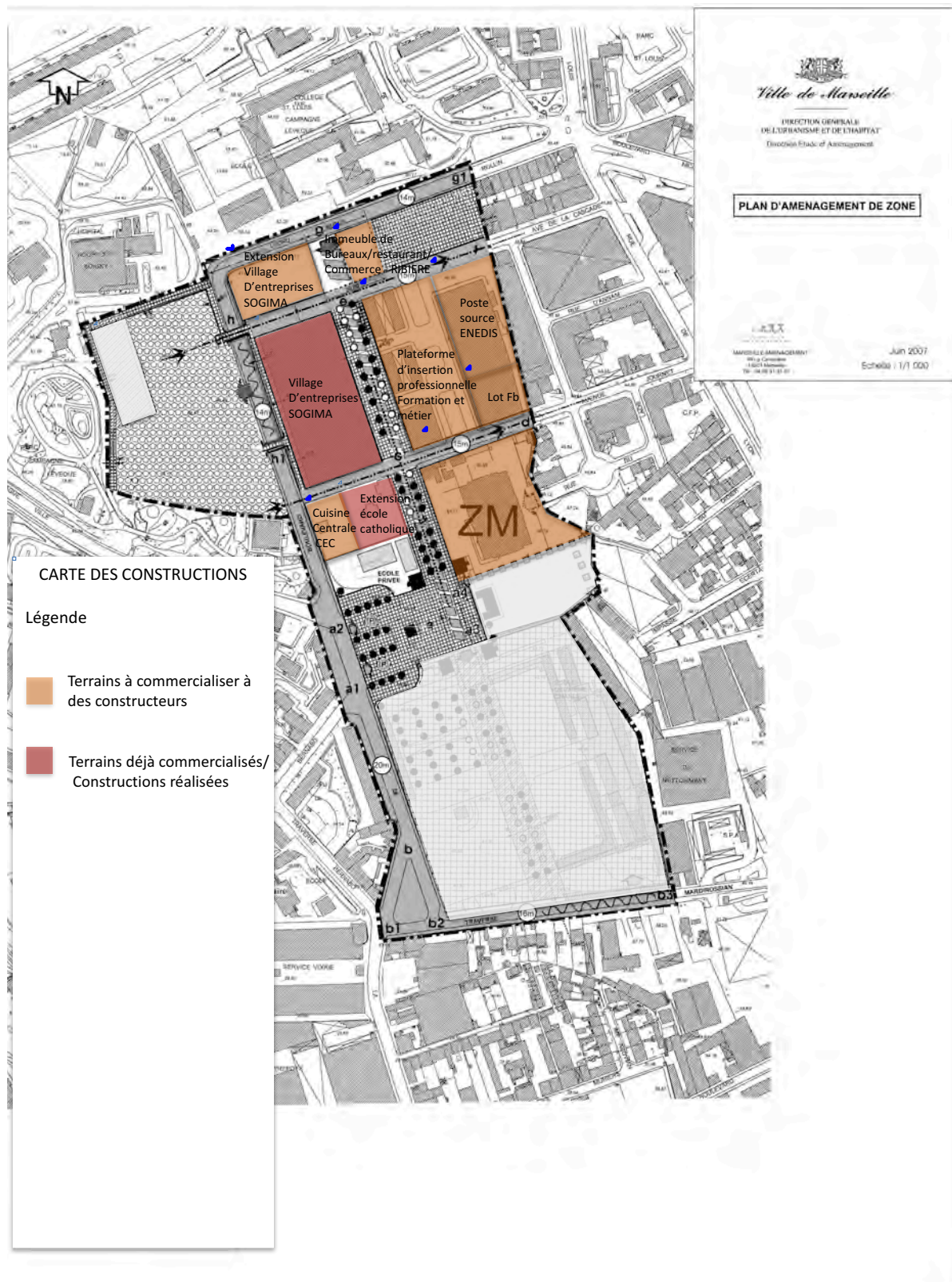
soit solde activités disponible de : 6 193 m²

LOGEMENTS : SHON MAXI AUTORISÉE 12 500 m²

- AMETIS – ERILIA : 12 303 m² SHON

TOTAL : 12 303 m²,

soit solde logement disponible de : 197 m²



2 • Produits divers:

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

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

3 • Participation Concédant ZAC et hors ZAC :

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

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

* * * * * *
* * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Tableau des écarts HT

Ecart Année 2017

Tableau des acquisitions et des cessions

OP.183 ZAC SAINT LOUIS CRAC 2017

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

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

OP.183 ZAC SAINT LOUIS CRAC 2017

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 183-ZAC SAINT LOUIS

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

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 183-ZAC SAINT LOUIS

30/03/

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

OP.183 ZAC SAINT LOUIS CRAC 2017

ECART ANNEE 2017 TTC : 183-ZAC SAINT LOUIS

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

ETAT DES COMMERCIALISATION A VENIR

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

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

**DE SAINT-LOUIS
N°1600902CO**

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

AVENANT N° 21

ENTRE :

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

ci-après dénommée Le concédant

ET :

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

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE

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

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

Un avenant n°1 à la concession, notifié le 2 Novembre 1999, a modifié certaines stipulations contractuelles, en matière de rémunération de la société, ainsi qu'en matière de passation des marchés, afin de tenir compte de la loi n° 93/122 du 29 janvier 1993 et de son décret d'application n° 93/584 du 26 mars 1993.

Il a permis d'actualiser le traité et le cahier des charges de concession par rapport aux dispositions arrêtées par le dossier de réalisation approuvé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1

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

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

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

- 2019 : 209 718 €

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

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

Henri PONS

Pour le concessionnaire :

Le Directeur Général

Jean-Yves MIAUX