



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DE SAINT-LOUIS

N°T1600902CO

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2019**

SOMMAIRE

I.	<u>RAPPORT DE PRESENTATION</u>	3
1)	<u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	3
2)	<u>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	10
3)	<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	11
II.	<u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u>	11
1)	<u>LA ZAC DANS SON CONTEXTE :</u>	11
2)	<u>DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :</u>	15
a.	<i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i>	15
b.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	16
c.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	18
d.	<i>L'avancement des participations du concédant.....</i>	19
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE</u>	20
1)	LES DEPENSES	20
a.	<i>Les acquisitions foncières.....</i>	20
b.	<i>Les Dossiers en phase « Etudes ».....</i>	20
c.	<i>Les Dossiers en phase « Travaux ».....</i>	20
d.	<i>Le budget « Dépenses annexes».....</i>	21
e.	<i>La rémunération du « Concessionnaire ».....</i>	21
2)	LES RECETTES	21
a.	<i>Les cessions.....</i>	21
b.	<i>Le budget « Divers».....</i>	22
c.	<i>Le budget « Participations».....</i>	22
3)	LA TRESORERIE DE L'OPERATION	22
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES</u>	23
1)	LES DEPENSES	23
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières.....</i>	23
b.	<i>En ce qui concerne les études.....</i>	23
c.	<i>En ce qui concerne les travaux.....</i>	23
d.	<i>En ce qui concerne les dépenses annexes.....</i>	24
e.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire.....</i>	24
2)	LES RECETTES	25
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.....</i>	25
b.	<i>En ce qui concerne les prévisions de recette locative.....</i>	25
c.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participation.....</i>	25
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	26
VI.	ANNEXES	31
	BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/19	32
	ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE	33
	TABLEAU DES ECARTS-TTC	34
	ÉCART ANNEE 2019-TTC	35
	TABLEAU DES CESSIONS PREVISIONNELLES	36

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une fusion absorption aboutie le 28 Novembre 2013.
Concédant	METROPOLE
Convention n°98/055 :	approuvée par délibération n°97/935/EUGE du 19/12/1997 et notifiée le 03/02/1998

Avenant n°1 : délibération n°99/0871/EUGE du 04/10/1999 (actualisation des données programmatiques et financières de la ZAC en liaison avec le dossier de réalisation ; nouveau mode de rémunération de l'aménageur)
 Les bases générales de l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Saint-Louis sont définies par le plan d'aménagement de zone, le programme des Équipements Publics et les modalités prévisionnelles de financements échelonnés dans le temps tels que ressortant du dossier de réalisation approuvé le 26 avril 1999 par délibération n°99/0298/EUGE. La zone à aménager à une superficie de l'ordre de 14 hectares. Son aménagement dans le respect des objectifs définis par le concédant devra permettre la réalisation du programme tel défini ci-après :

École de la 2ème chance : 13 000 m2 SHON

Activités : 19 000 m2 SHON

Logement : 8 000 m2 SHON

Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses frais généraux et de fonctionnement au compte de la convention de concession, mais seulement à les imputer forfaitairement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions, cette imputation forfaitaire étant dite « rémunération ».La rémunération du concessionnaire sera constituée de la façon suivante :

Pour le suivi d'études pré-opérationnelles et opérationnelles une

Rémunération forfaitaire arrêtée à la somme de 200 000 F, imputée au compte de l'opération de concession de façon suivante :

50% à la signature de la convention de concession

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

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

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

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

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

50% à la signature de l'acte authentique

Convention de participation :

A la signature de la convention

Pour la mission de liquidation, après l'expiration du contrat de concession, la société aura droit à une rémunération égal à 0,5% de la demi somme de l'ensemble recettes et dépenses H.T. constatées dans

l'opération à l'exclusion de sa propre rémunération, des frais financiers, et des participations du concédant, ainsi qu'à la récupération du coût réel des dépenses T.T.C. qu'elle aura engagées pour cette mission du fait de l'intervention de tiers.

Avenant n°2 : délibération n°02/0342/TUGE du 11/03/2002 (harmonisation des stipulations du Traité et du Cahier des Charges de Concession, participation de la Ville à l'équilibre du bilan)

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

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

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

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

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

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

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

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

Les charges supportées par la Société, pour la réalisation de l'opération confiée seront couvertes par le produit à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles, des participations aux équipements publics de la ZAC payées par les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur, les produits financiers ainsi que par les participations nécessaires pour équilibrer l'opération et dues par la Ville telles qu'elles apparaîtront sur le bilan financier visé à l'article 18 et telles que précisées ci-après.

A ce titre, le montant de la participation à l'équilibre du bilan par la Ville au coût de l'opération fixé à 7 570 000 F T.T.C. (1 154 039,00€) selon délibération n° 00/1062/EUGE du 02/10/2000 et porté à 11 853 000 F TTC, soit 1 806 978,20€ TTC, tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2000. L'échéancier de versement de cette participation s'établit ainsi qu'il suit :

Participation sous forme d'apport foncier :

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 24 : Cas de rachat-résiliation-déchéance

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

Résiliation – déchéance :

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

Avenant n°3 : délibération n°03/072/TUGE du 10/02/2003

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

Participation sous forme d'apport foncier :

2006 : 1 002 038 €

Participation à l'équilibre du bilan : 963 140 TTC

2002 : 76 000, 00 €

2003 : 50 000, 00 €

2004 : 684 691, 00 €

Compte tenu des besoins de trésorerie de l'opération de la ZAC Saint-Louis tels qu'exprimés dans le plan prévisionnel de trésorerie du CRACL, la Ville versera, concomitamment à la participation de l'année 2003, à Marseille Aménagement en tant que titulaire de la Convention Publique d'Aménagement une avance de trésorerie d'un montant de 350 000 €. Cette avance à l'opération est consentie sans intérêts jusqu'au terme contractuel de la convention publique d'aménagement soit aujourd'hui le 3 février 2006. A l'expiration de la convention, cette avance sera remboursée à la Ville ou éventuellement transformée en participation définitive

au coût de l'opération, en fonctionnement de l'arrêté des comptes et conformément aux articles 23 et suivants du cahier des charges. Lors de l'approbation de chaque compte-rendu annuel de l'opération, dans l'hypothèse où sa situation de trésorerie ainsi que ses besoins prévisionnels de financement le permettraient, cette avance pourra être révisée et donner lieu à des remboursement anticipés.

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

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

2006 : 1 002 038 €

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

2003 : 50 000, 00 €

2004 : 200 000, 00 €

2005 : 260 000, 00 €

2006 : 194 823, 00 €

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

Avenant n°5 : délibération n° 04/1026/TUGE du 15/11/2004

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

Participation sous forme d'apport foncier :

2006 : 1 002 038 €

Participation financière : 936 694 € TTC

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

2004 : 0 €

2005 : 460 000 €

2006 : 198 020 €

Avenant n°6 : délibération n°05/0713/TUGE du 18/07/2005

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

Participation sous forme d'apport foncier :

2006 : 1 002 038 €

Participation financière : 936 694 € TTC

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

2006 : 658 020 €

Avenant n°7 : délibération n°05/1069/TUGE du 14/11/2005 Par le présent avenant, au terme « Convention publique d'aménagement » tel que figuré à la convention n°98/055 et ses différents avenants, est substitué le terme « Concession d'Aménagement ».

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

Avenant n°8 :délibération n°06/0845/TUGE du 17/07/2006

Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération est ramené à 1 938 173 € TTC tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2005. Compte-Tenu des sommes déjà perçues, l'échéancier de versement du solde de la participation, au 31/12/2005, s'établit ainsi qu'il suit :

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

2007 : 209 131 €

2008 : 792 347 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

Somme déjà versée en 2004 : 278 674 € TTC

2007 : 200 000 € TTC

2008 : 250 000 € TTC

2009 : 208 020 € TTC

Avenant n°9 :délibération n°07/0863/TUGE du 01/10/2007 (évolution de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan)

Le montant prévisionnel de la participation de la Ville au coût de l'opération est fixé à 3 146 523 € TTC ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2006. L'échéancier de versement du solde de la participation s'établit ainsi qu'il suit :

2007 : 1 600 000 €

2008 : 609 829 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

Somme déjà versée en 2004 : 278 674 € TTC

2008 : 200 000 €

2009 : 250 000 €

2010 : 208 020 €

Avenant n°10 :délibération n°08/1241/DEVD du 15/12/2008 (modification de l'échéancier de versement de la participation Ville à l'équilibre du bilan et modalités de rémunération de l'aménageur)

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

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

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

2009 : 209 276 €

2010 : 406 552 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

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

2008 : 200 000 €

2011 : 458 020 €

La rémunération du concessionnaire sera constituée de la façon suivante :

a) Sans Changement

b) Sans Changement

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

Cession :

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

50% à la signature de l'acte authentique

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

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

Conventions de participation :

A la signature de la convention

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

Avenant n°11 : délibération n°09/1090/DEVD du 16/11/2009 (prorogation de la concession jusqu'au 03/02/2015)

La durée de la Concession d'Aménagement de la « ZAC de Saint-Louis » telle que ressortant de la convention initiale, et de l'avenant n°7, est prorogée de quatre années, soit jusqu'au 3 février 2015.

Avenant n°12 : délibération n°10/0976/DEVD du 25/10/2010

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

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

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

2011 : 304 914 €

2012 : 304 914 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

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

2012 : 258 000 €

2013 : 100 000 €

2014 : 100 020 €

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

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

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

Déjà versée au 31/12/2010 : 1 600 000 €

2012 : 609 829 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

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

2012 : 258 000 €

2013 : 100 000 €

2014 : 50 000 €

2015 : 50 020 €

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

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

Participation financière : 936 694 € TTC

Déjà versés au 31/12/2011 : 478 674 € TTC, 2014 : 150 000 €, 2015 : 308 020 €

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

Déjà versés au 31/12/2011 : 1 600 000 € TTC, 2012 : 669 265 €

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

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

Avenant n°15 : Notifié le 14/03/14 et constatant le transfert à SOLEAM du contrat de concession d'aménagement de la ZAC St Louis

Est approuvé le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement par la Ville de Marseille à la SPL SOLEAM.

Avenant n°16 : délibération 14/0581/UAGP du 10 octobre 2014 (modification de l'article 2 du cahier des charges de concession, prolongation de la durée de concession, modification de l'échéancier de versement de la participation de la ville au coût de l'opération et réduction de la participation de la ville sous forme d'apport en nature)

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

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

Le nouvel échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan de l'opération, dont le montant reste fixé à 936 694€, est arrêté comme suit : 458 020 € en 2015

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

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

Avenant n°18 : Délibération n°15/1210/UAGP du 16/12/2015 substituant la Métropole d'Aix Marseille à la Ville de Marseille en qualité de Concédante

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

Avenant n°19 : Délibération URB 026-1106/CM - Avenant notifié le 20 janvier 2017

Le montant de la participation de la Ville de Marseille, ancien concédant, au coût de l'opération était fixé à 936 694 € au CRALC arrêté au 31/12/2014. Le montant versé par la Ville de Marseille au 31/12/15 est de 936 381,90 €. La participation de l'ancien concédant est donc ramenée à la somme totale de 936 381,90 €, soit une diminution de 312€. Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2015 il n'est pas nécessaire que la Métropole, nouveau concédant verse de nouvelle participation à l'équilibre du bilan.

Avenant n°20 : n°17/0729 délibération URB 011-2350/CM - Avenant notifié le 10 Octobre 2017 (prorogation de 2 années)

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

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

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 9 728 002 € TTC ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2017.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 3 355 929 € en augmentation de 209 718 € au regard du précédent bilan dont 2 209 829 € sous forme d'apport en foncier versé par la Ville de Marseille, 936 382 € de participation numéraire déjà versé par la Ville en tant que concédant.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2017, l'échéancier de versement du solde de la participation numéraire de la Métropole d'Aix Marseille Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit : 2019 - 209 718 €

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

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

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

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

Durée prolongée :

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

Mode de rémunération

- 5% sur les dépenses HT
- 7% sur les recettes HT
- 0.5% de demi-somme des dépenses et des recettes pour la rémunération de liquidation

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 14 hectares

Vocation : Activités et logements (40 % du site destiné à l'École de la 2^{ème} chance)

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

Programme global de construction : 40 000 m² SDP (Activité : 27 500 m² / Logement : 12 500 m²)

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

Création de la ZAC : Délibération n° 97/391/EUGE du 30/06/1997

Réalisation de la ZAC : Délibération n° 99/0298/EUGE du 26/04/1999

Intégration dans le PLU : Délibération AEC 0001 – 377/13/CC du 28/06/2013

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier CRAC approuvé :	CRAC 2018 par délibération n°URB 032-6454/19/CM du 20 Juin 2019
Budget d'origine :	5,33 Millions € TTC
Budget 31/12/17 :	9,717 Millions € TTC
Budget 31/12/18 :	9,866 Millions € TTC
Budget 31/12/19 :	10,515 Millions € TTC
Participation d'origine :	1,8 Millions € TTC
Participation 31/12/17 :	3,355 Millions € TTC
Participation 31/12/18 :	3,355 Millions € TTC
Participation 31/12/19 :	4,002 Millions € TTC

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 et cuisine centrale).
- 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° 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.

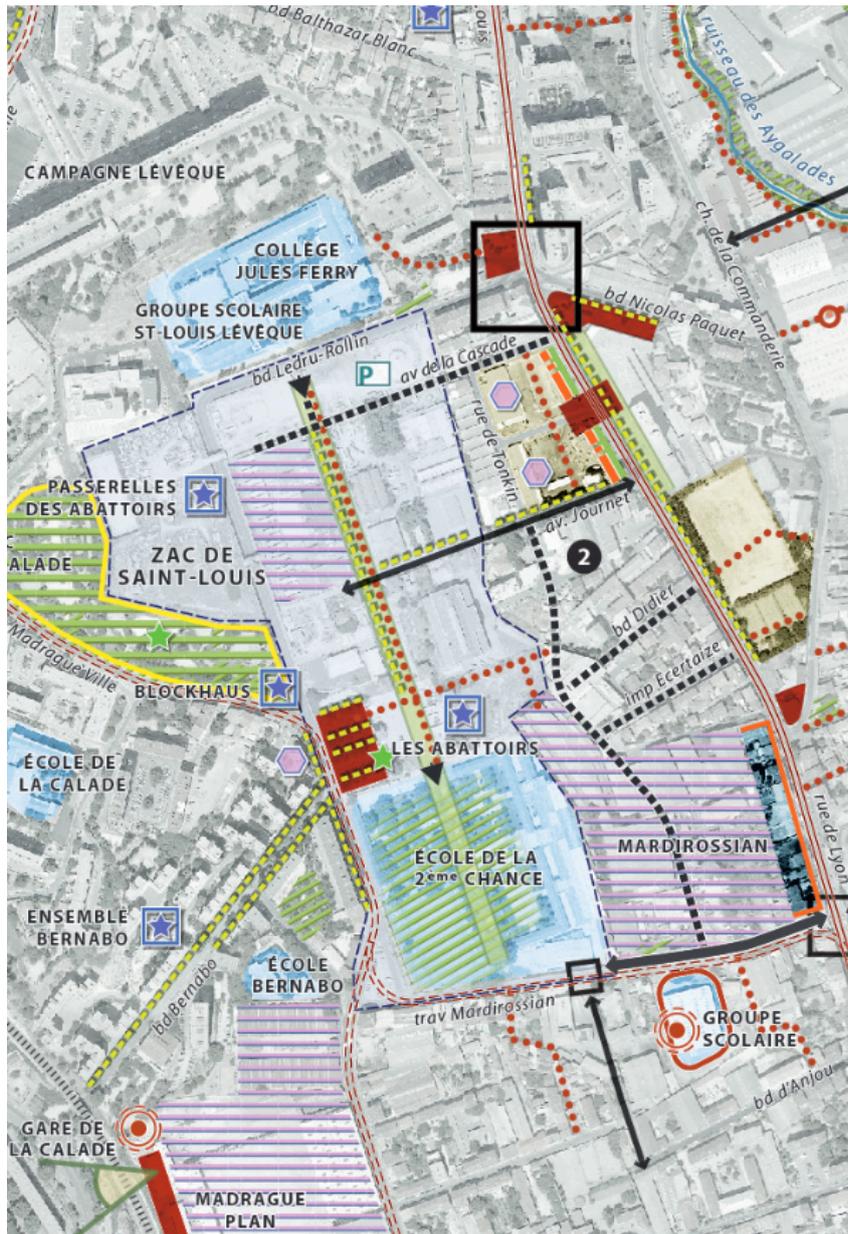
En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille (dont la concession de la Capelette) et de La Ciotat.

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



Légende

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

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

AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

- mixité fonctionnelle à dominante habitat
- mixité fonctionnelle à dominante économique
- a Activité
- b Bureau
- c Commerce
- activité commerciale de proximité à conforter ou dynamiser

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

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

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

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

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

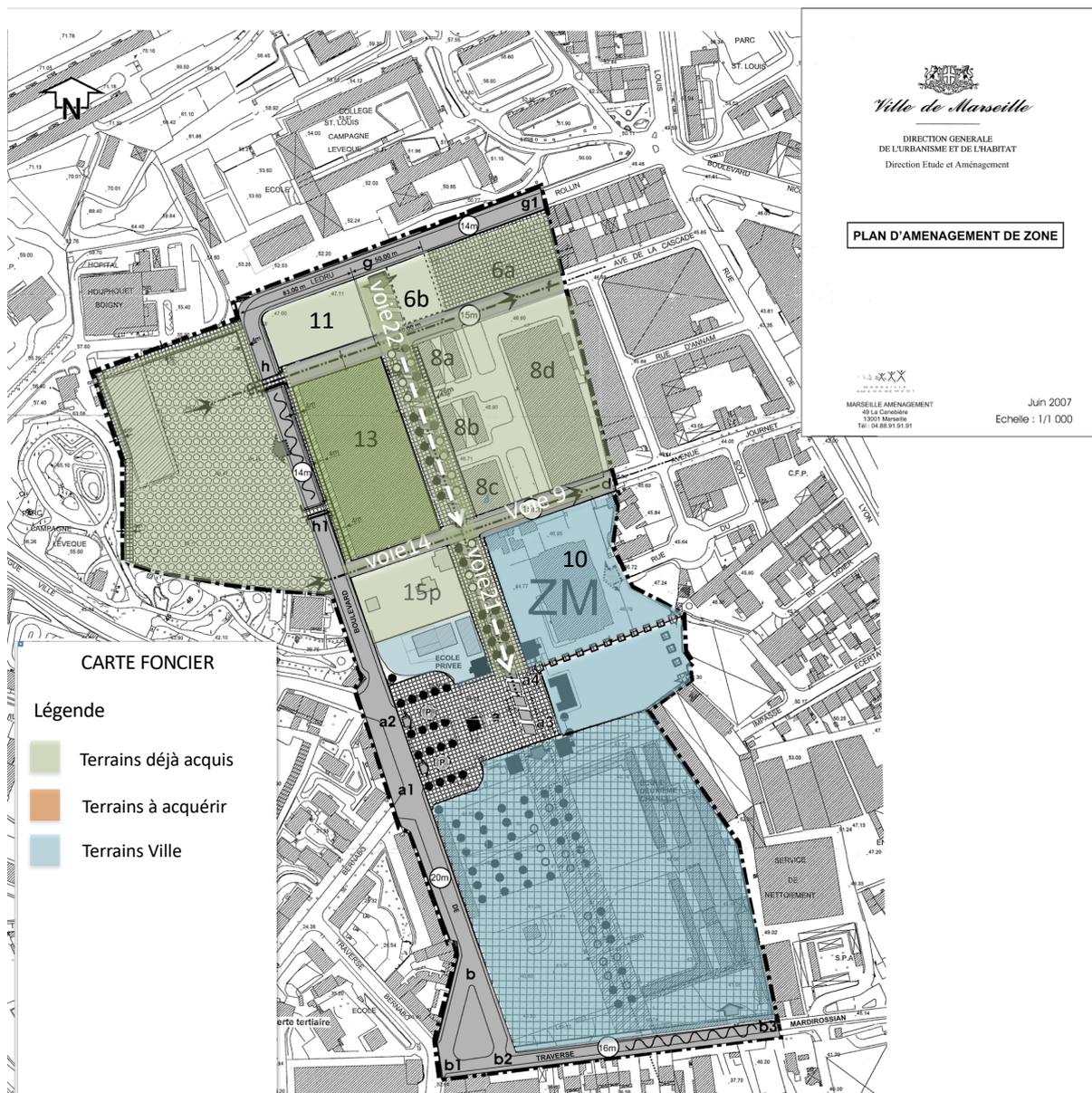
- alignement d'arbres à compléter ou à créer
- espace de paysage à conserver ou améliorer
- espace de loisir à créer, conserver ou améliorer
- aménagement paysager existant ou à créer (places, jardins, squares...)
- principe de localisation d'aires paysagères de stationnement

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

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

Au 31/12/2019, toutes les acquisitions prévues ont été réalisées

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	A fin 2019 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%

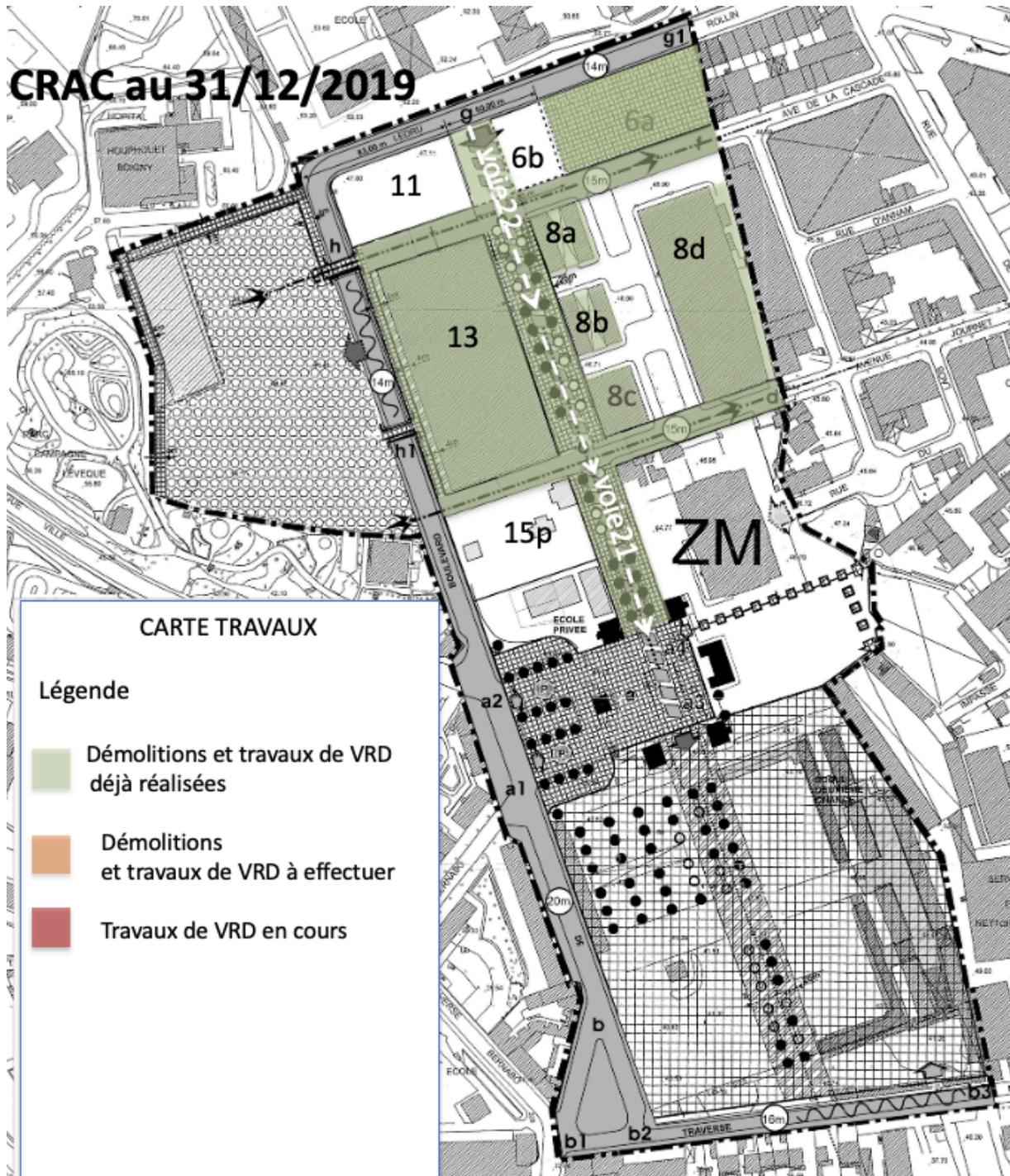


CARTE FONCIER

Légende

- Terrains déjà acquis
- Terrains à acquérir
- Terrains Ville

b. L'avancement des travaux (cartographie) :



- Travaux de VRD

Au 31/12/2019, 84% du budget travaux VRD a été dépensé. Le poste 358 présente un avancement de 73% du fait que le paiement des DGD relatifs aux derniers travaux de VRD seront payés en 2020, après levée des réserves listées aux OPR en fin d'année 2019.

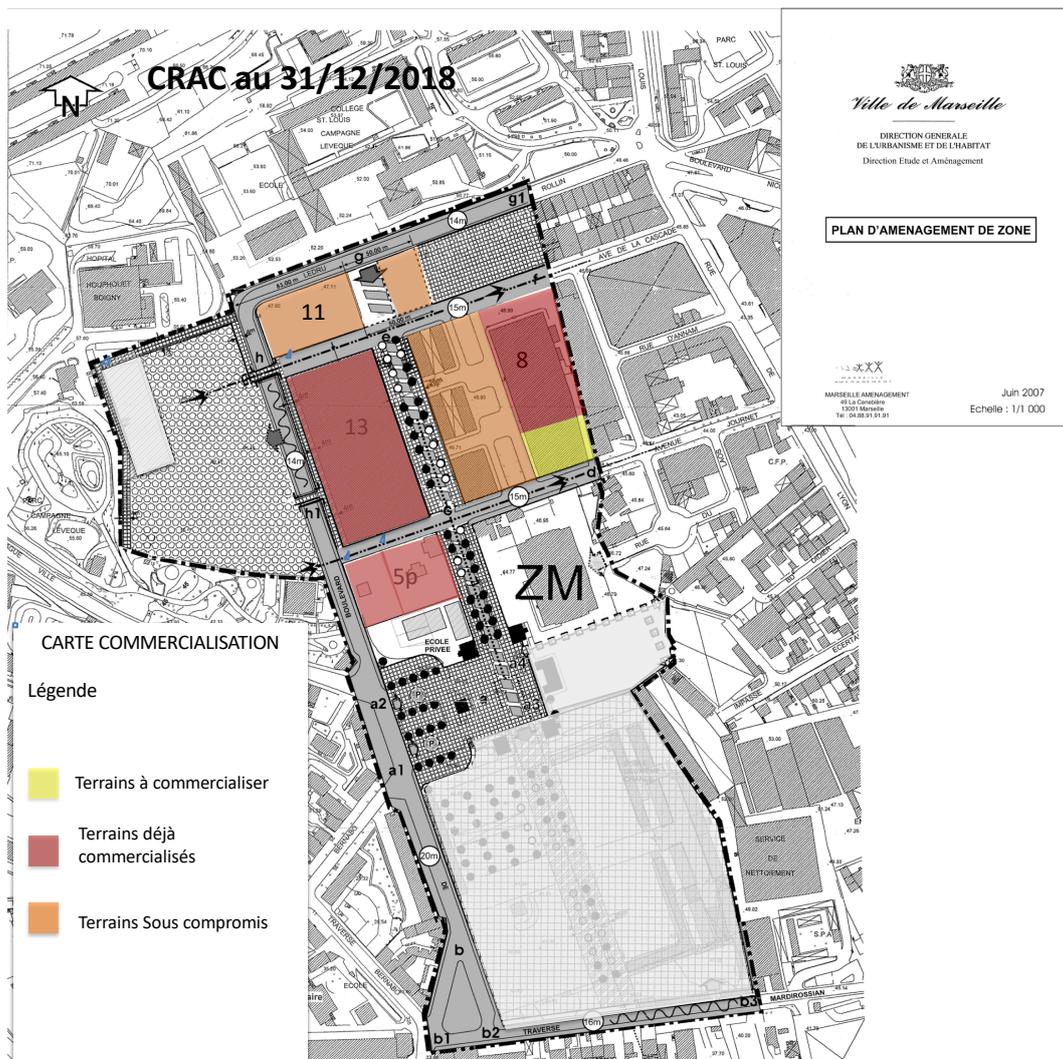
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
B : 183/200-Etudes Diverses	-515 070	-438 803	85%
B : 183/321-Imprévus	-50 807	-50 806	100%
B : 183/350-Travaux VRD	-357 360	-357 360	100%
B : 183/352-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 413 938	-1 413 939	100%
B : 183/354-* Voie 21	-552 518	-552 519	100%
B : 183/356-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-111 065	-111 065	100%
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-183 690	-130 102	71%
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-1 666 674	-1 219 976	73%
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-360 000	-126 467	35%
2-Budget Travaux	-5 211 122	-4 401 037	84%
B : 183/400-Honoraires Techniques	-298 870	-240 692	81%
B : 183/401-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	-1 260	-1 260	100%
B : 183/402-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	-1 764	-1 764	100%
B : 183/403-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-71 920	-71 919	100%
B : 183/404-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-16 783	-16 783	100%
B : 183/405-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-24 460	-24 460	100%
B : 183/406-* Voie 21	-21 372	-21 371	100%
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-73 546	-64 456	88%
2b-Budget Honoraires Techniques	-509 975	-442 705	87%

- Travaux de démolition

Au 31/12/2019, 100% des dépenses de démolition ont été réalisées

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
B : 183/300-Démolitions	-353 641	-353 641	100%
B : 183/301-Démolition et Désamiantage Atelier des Costumes-Secteur 8b	-69 679	-69 679	100%
B : 183/302-Démolition la Galerie (Désamiantage Denier Deforge + Démol Guiramand)-Secteur 8	-95 087	-95 087	100%
B : 183/303-Démolition la Halle aux Cochons + Evacuation 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%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-6 499 568	-5 622 212	87%

c. L'avancement des commercialisations (cartographie)



Au 31/12/2019, toutes les cessions de logements ont été réalisées alors que 58% des cessions d'activités ont été réalisées. Le solde correspond au lot Fb dont les actions de commercialisation se poursuivent.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
1-Budget Cessions Logements	2 942 878	2 942 878	100%
A : 183/110-Formation des Metiers ou Vdm	786 480		
A : 183/111-Enedis	815 732	815 732	100%
A : 183/112-Ribiere	203 040	16 920	8%
A : 183/113-Sogima	243 000		
A : 183/114-Sogima	858 130	858 130	100%
A : 183/115-Comite Catholique	236 692	236 693	100%
A : 183/116-Terrain à Batir Lot Fb	186 120		
2-Budget Cessions Activités	3 329 194	1 927 475	58%

d. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	856 515	209 718	24%
A : 183/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	2 209 829	2 209 829	100%
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	936 382	936 382	100%
4-Budget Participations	4 002 726	3 355 929	84%

Au 31/12/2019, 84% des participations ont été versées. Un solde est à percevoir en 2021.

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 718 929 € TTC à comparer à 1 371 317 € TTC payées soit un écart de +652 388€ (variation de +91%).

a. Les acquisitions foncières

RAS

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

- Etudes diverses :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 183/200-Etudes Diverses	-27 789	-3 210	-24 579	-88%

- Les études complémentaires sur la qualité des sols ne se sont pas avérées nécessaires en vue de la constitution d'une SUP sur la place des anciens abattoirs.
- le diagnostic sur l'état des ouvrages d'art n'a pas été réalisé

- Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 183/400-Honoraires Techniques	-10 174		-10 174	-100%
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-18 873	-35 344	16 471	87%
2b-Budget Honoraires Techniques	-29 047	-35 344	6 297	22%

Poste 400 : l'écart correspond à des engagements sur MOE démolition qui sont à résilier.

Poste 407 : les honoraires techniques correspondant aux travaux de voirie avaient été sous évalués.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 183/355-Travaux de Mise en Sécurité	-22 500		-22 500	-100%
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-23 220	-16 987	-6 233	-27%
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-411 710	-1 197 287	785 577	191%
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-113 533		-113 533	-100%
2-Budget Travaux	-570 963	-1 214 274	643 311	113%

Poste 355 : travaux non exécutés en 2019.

Poste 357 : correspond aux travaux de raccordement réalisés.

Poste 358 : l'écart correspond d'une part à un surcote des travaux d'aménagement des avenues Journet et de la Cascade, pour 100K€HT. D'autre part, le montant prévisionnel s'est avéré inférieur au réalisé car le marché avait été prévu sur 3 ans alors que la réalisation a été faite sur l'année 2019 en quasi-totalité.

Poste 359 : travaux non exécutés en 2019.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 183/500-Charges de Gestion	-33 010	-63 617	30 607	93%
3-Budget Depenses Annexes	-33 010	-63 617	30 607	93%

Charge de gestion : Le prévisionnel 2019 sous-estimé compte tenu des nombreuses interventions qui ont dû être commandées pour l'enlèvement de dépôts sauvages et diverses interventions de sécurisation des emprises de la ZAC.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-27 591	-54 872	27 281	99%
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-28 861		-28 861	-100%
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-1 668		-1 668	-100%
4-Budget Remuneration	-58 120	-54 872	-3 248	-6%

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

Les rémunérations sur recettes prévues n'ont pu être facturées, car les signatures d'actes (Formation des métiers & RIBIERE) n'ont pu encore aboutir.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 210 920 € TTC à comparer à 209 718 € TTC reçues soit un écart de -1 001 202 €.

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
A : 183/110-Formation des Metiers	786 480		-786 480	100%
A : 183/112-Ribiere	186 120		-186 120	100%
2-Budget Cessions Activités	972 600		-972 600	100%

➤ Compromis de vente :

- **Lot Fb**

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

➤ Actes:

➤ **FORMATION et METIERS (Lot G2)**

Signature d'un compromis de vente le 16 décembre 2015 portant sur un programme de Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5 800m2 SDP

La Signature courant 2019 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 second semestre 2020, postérieurement aux élections municipales.

• **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 . La recette est reportée à 2020.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	28 602		-28 602	100%
3-Budget Divers	28 602		-28 602	100%

La recette attendue correspondant à la part de loyer qui serait versée par la Ville de Marseille au titre de la location du parc à poteaux en 2019 n'a pu intervenir du fait de la livraison des ouvrages en fin d'année 2019.

c. Le budget « Participations »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	209 718	209 718		
4-Budget Participations	209 718	209 718		

Le montant prévu a été versé

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2018 : +51 587 €

Trésorerie prévue fin 2019 (crac 2018) : +543 578 €

Trésorerie réelle fin 2019 : - 1 069 219 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES

Pour 2020, l'objectif général de la SOLEAM est de :

- Sécuriser les emprises des lots à bâtir dont la réitération n'a encore pu intervenir (P2IP, RIBIERE, SOGIMA) ainsi que le lot Fb restant à commercialiser
- Finaliser les opérations de remise en gestion des ouvrages de voirie réalisés en 2019 (bouclage des avenues Journet & de la Cascade)
- Réitérer les terrains sous compromis, ou à défaut, arbitrer sur les résiliations des promesses caduques de vente en vue de relancer les commercialisations défailtantes.
- Identifier et signer une promesse de vente avec un acquéreur pour le lot Fb
- Amorcer une réflexion avec un AMO spécialisé, visant à redynamiser le cœur de ZAC et ainsi faciliter la gestion des terrains jusqu'aux réitérations et mise en œuvre des programmes de construction (selon les résultats des relances ci-dessus).

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

1) *LES DEPENSES*

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Plus d'acquisitions à réaliser.

b. En ce qui concerne les études

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

Un diagnostic sur l'état des ouvrages d'art (passerelles) sera engagé en 2020, de façon à s'assurer qu'il n'y a pas de risque de chutes de pierres sur voirie.

Les études en vue de la mise en place de la SUP (servitude d'utilité Publique) sur la zone polluée de la place de l'horloge seront finalisées début 2020. La mise en place de cette SUP étant un préalable à l'obtention du PV de récolement de la DREAL

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

Elles sont provisionnées à hauteur de **76K€TTC** en 2020.

c. En ce qui concerne les travaux

Sont programmés :

Travaux de VRD/Travaux de Mise en sécurité :RAS

EDF-SEMM-SERAMM

Intégration d'une provision de 7 000€HT

Ils sont estimées à **54K€TTC** sur 2020 .

Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux

Intégration avenant SATR/GIL TP pour un montant de 120 000€HT

Les dernières réserves seront levées au premier trimestre 2020, permettant de formaliser la rétrocession des ouvrages auprès des services gestionnaires et concessionnaires.

Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques

Intégration d'une provision de 100 000€HT pour évacuer les déchets pollués
Ils sont estimées à **233K€TTC** sur 2020/2021 .

Travaux de constructions

- Démarrage, courant 2020, des travaux de construction de la Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5800m² SDP par l'association FORMATION ET METIER (permis obtenu).
- Démarrage par Me RIBIERE, mi 2020, des travaux de construction d'un immeuble d'environ 1200m² de bureaux et d'activités sur le lot G1 (permis obtenu).
- Démarrage à l'été 2020 des travaux de construction du lot H (extension de l'Urban Park) attribué à SOGIMA (permis en cours).

Honoraires techniques

Intégration d'une provision de 40 000€HT pour travaux complémentaires et dépollution
Ils sont estimées à **59K€TTC** sur 2020/2021 .

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

Poste 500 : charges de gestion augmentée pour tenir compte du gardiennage de chantier
Intégration de bardages et de vidéo-surveillance pour **120K€TTC** en 2020
Ils sont estimées à **363K€TTC** sur 2020/2021

Poste 501 : la taxe sur les salaires est induite par la non taxation de la participation
Ils sont estimées à **4K€TTC** sur 2020/2021 .

Poste 502 : Poste soldé

Poste 503 : Poste soldé

e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

-Rém. sur dépenses : 5% du montant HT
Base 2020 : 790 610€ soit une rém. de 39 530€
Base 2021 : 232 597 € soit une rém. de 11 629€

-Rém. sur recettes : 7% du montant HT

Désignation	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA	REM 2020	REM 2021
Lot Fb	RIBIERE	155 100	1 100	141	01/12/2020	01/12/2021	5 429	5 429
FORMATION DES METIERS	ou VDM	655 400	5 800	113	16/12/2015	31/12/2020	22 939	
SOGIMA		202 500	1 500	135	18/12/2015	31/12/2020	7 088	
RIBIERE		169 200	1 200	141	06/12/2016	31/12/2020	5 922	
	Total	1 182 200	9 600				41 377	5 429

-Rém. sur loyers :

Il était prévu au CRAC 2018 conformément à l'avenant n°10 de la concession, une rémunération liée au contrat de gestion locative avec la VDM ; elle est estimée à 7% HT du montant des loyers perçus soit : 127 112 *7%= 8 898€

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

Budget foncier HT : 2 241 049€

Budget travaux HT : 4 344 680€ + 649 607€ + 425 549€ = 5 419 836€

Budget divers HT : 817 543€ + 130 863€ = 728 618€

Budget cessions HT : 2 460 600€ + 2 779 942€ = 5 240 542€

Total = 13 849 766€ / 2 = 6 924 883€

0,05% de 6 924 883€ = 34 624,41€

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- **Me RIBIERE (Lot G1)**

Signature courant 2020 d'un acte authentique pour un projet d'environ 1200m² de bureaux et d'activités

- **FORMATION et METIERS (Lot G2)/ou VDM**

Signature au premier semestre 2020 d'un acte authentique portant sur un programme de Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5800m²/SDP ou a contrario à la Ville de Marseille pour le même prix. A défaut de réitération dans le délai indiqué, un arbitrage du concédant sera sollicité en vue de déterminer les suites à donner à cette cession, dont le compromis est caduc depuis le 31/12/2017.

- **SOGIMA (Lot H)**

Signature courant 2020 d'un avenant au compromis (intégrant de nouveaux délais et tenant compte de la présence de terres non inertes sur le terrain) portant sur un programme de locaux d'activité de 1500m²/SDP. Il est donc prévu que cette vente soit réitérée en 2020.

- **Lot Fb (2000m²)**

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

b. En ce qui concerne les prévisions de recette locative

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

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

Le loyer sera exigible à compter de la réception des travaux dont les travaux d'aménagement ont été achevés en décembre 2019.

Néanmoins, nonobstant le fait que la compétence « éclairage » a été déléguée à la Ville de Marseille par la Métropole AMP, la recette a été maintenue au CRAC 2019.

c. En ce qui concerne les prévisions de participation

Compte tenu de la mise à jour des divers budgets travaux et autres dépenses imprévues, une participation additionnelle du concédant est attendue à hauteur de + 646 797 € sur 2021.

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

I - LES DÉPENSES

1- Acquisitions Ville/Métropole Aix Marseille Provence :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 183/100-Acquisitions Collectivités	-2 209 829	-2 209 829	
B : 183/110-Frais Annexes	-31 220	-31 220	
1-Budget Foncier	-2 241 049	-2 241 049	

RAS

2 • Études générales ZAC:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 183/200-Etudes Diverses	-386 923	-430 000	43 077

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

- L'ajustement des prévisions de dépenses sur la base des dépenses engagées
- Des diagnostics complémentaires de la qualité et nature des sols devront également être réalisés, du fait que de nombreux dépôts sauvages sont à déplorer en 2019.
- Intégration des missions d'AMO « transition », indispensable pour la bonne gestion des terrains commercialisés par SOLEAM, dont les chantiers de construction sont retardés, voire avortés.

3 • Démolitions ZAC mise en état des sols:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 183/300-Démolitions	-295 075	-295 075	
B : 183/301-Démolition et Désamiantage Atelier des Costumes-	-58 260	-58 260	
B : 183/302-Démolition la Galerie (Désamiantage Denier Defor	-79 504	-79 504	
B : 183/303-Démolition la Halle aux Cochons + Évacuation des D	-202 318	-202 318	
B : 183/304-Démolition Ilot15	-14 450	-14 450	
2a-Budget Démolitions	-649 607	-649 607	

RAS

4 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 183/321-Imprévus	-42 749	-42 749	
B : 183/350-Travaux VRD	-298 628	-298 628	
B : 183/352-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 178 282	-1 178 282	
B : 183/354-* Voie 21	-460 432	-460 432	
B : 183/355-Travaux de Mise en Sécurité	-25 000		-25 000
B : 183/356-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-92 554	-92 554	
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-113 677	-153 140	39 463
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-1 293 085	-1 388 895	95 810
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-200 000	-300 000	100 000
TOTAL TRAVAUX	-3 704 407	-3 914 680	210 273

Le budget travaux de l'opération augmente de 210 273 €HT et s'explique par :

Le poste 355 est supprimé car intégré au poste 500 (charges de gestion).

Le poste 357 est réajusté sur le niveau de dépenses déjà engagées au 31/12/2019

Le poste 358 est réajusté en intégrant l'avenant aux marchés de travaux (SATR/GILTP), notifié en 2019.

Le poste 359 intègre une provision complémentaire en vue de travaux surfaciques à réaliser sur la place de l'Horloge, conformément aux prescriptions qui pourront être imposées dans le cadre de l'instruction de la SUP.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 183/400-Honoraires Techniques	-209 500	-249 500	40 000
B : 183/401-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	-1 050	-1 050	
B : 183/402-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	-1 470	-1 470	
B : 183/403-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-60 031	-60 031	
B : 183/404-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-14 000	-14 000	
B : 183/405-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-20 400	-20 400	
B : 183/406-* Voie 21	-17 810	-17 810	
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-59 905	-61 288	1 383
2b-Budget Honoraires Techniques	-384 166	-425 549	41 383

Le budget « honoraires techniques » a été réajusté de façon à intégrer les montant des honoraires techniques correspondant aux travaux complémentaires identifiés sur le poste 359 (dépollution).

6 • Charges de gestion :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 183/500-Charges de Gestion	-488 242	-799 800	311 558
B : 183/501-Taxe sur les Salaires	-26 076	-30 000	3 924
B : 183/502-Assurance	-15 455	-15 455	
B : 183/503-Taxes Foncières	-2 221	-2 221	
B : 183/A510-TVA non Récupérable	-67	-67	
3-Budget Depenses Annexes	-532 061	-847 543	315 482

Au global, le budget dépenses annexes de la ZAC augmente de 315 482 €HT et s'explique par :

Le poste 500 « charges de gestion » a été réévalué de 311 558 €HT à la hausse, de façon à intégrer des dépenses récurrentes d'évacuation de dépôt sauvage dans la ZAC, divers travaux de sécurisation et aménagements provisoires éventuels.

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

7 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490	
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-392 611	-422 179	29 568
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-366 838	-366 838	
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-8 138	-8 138	
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-8 898	-8 898	
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-26 155	-34 669	8 514
4-Budget Remuneration	-853 130	-891 212	38 082

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

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

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

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

8 • Budget frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
5-Budget Frais Financiers	-12 360	-12 360	

RAS

II - LES RECETTES
1 • Chiffre d'affaire ZAC :
Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	2 460 600	
2-Budget Cessions Activités	2 779 942	2 779 942	
TOTAL BUDGET CESSIONS	5 240 542	5 240 542	

RAS

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 - 763m2 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 : 1 200 m2 SDP neufs - 0 m2 SHON existants
- ENEDIS – Poste Source : 0 m2 SDP

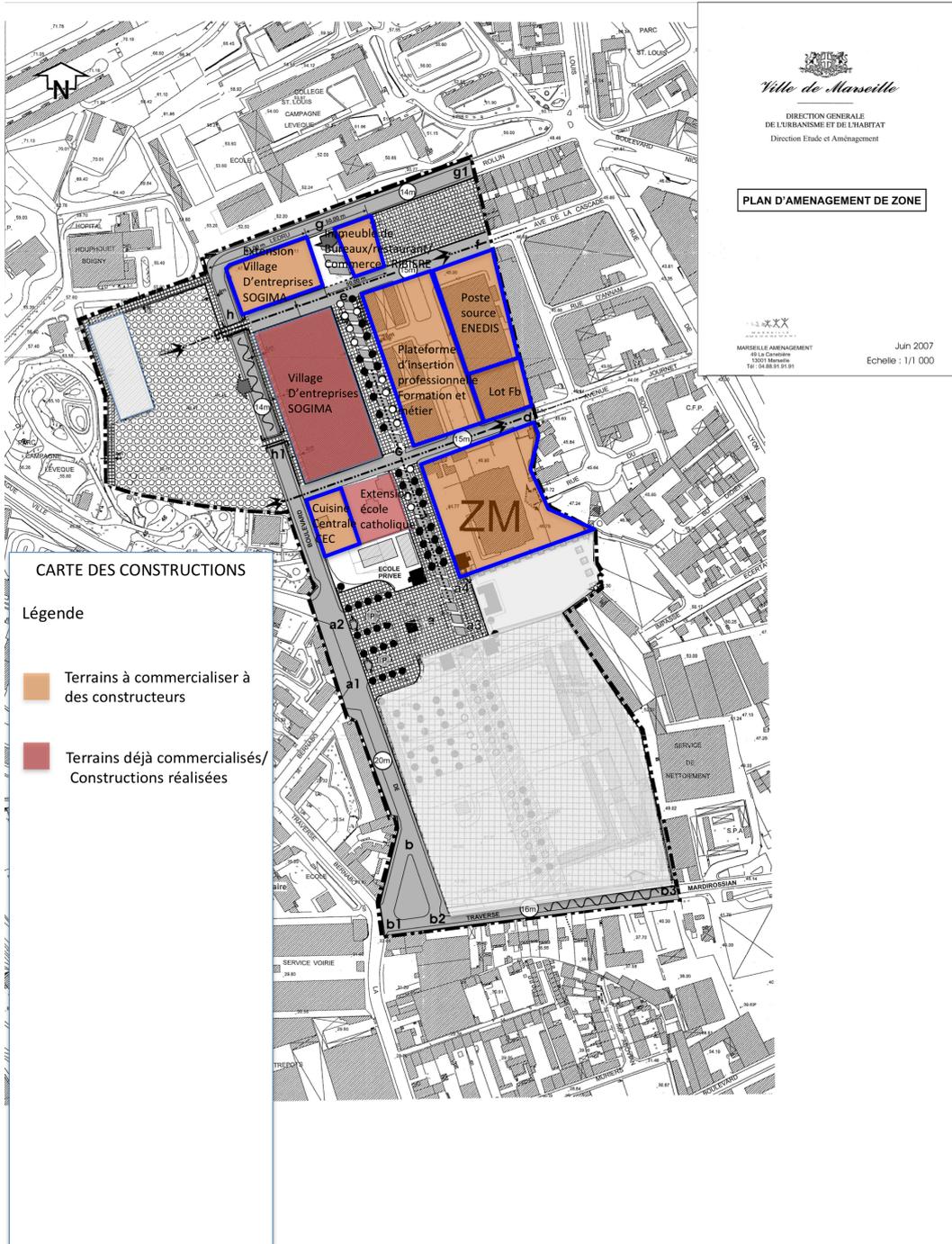
TOTAL : 21 307 m²
 Soit solde « activités » disponible de : 6 193 m²

LOGEMENTS : SHON MAXI AUTORISÉE 12 500 m²

- AMETIS – ERILIA : 12 303 m² SHON

TOTAL : 12 303 m²,

Soit solde « logements » disponible de : 197 m²



2 • Produits divers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	129 362	129 362	
A : 183/501-Produits Divers	1	1 501	1 500
A : 183/A401-Produits Financiers	83 537	83 537	
3-Budget Divers	212 900	214 400	1 500

Le poste 501 a été réajusté en fonction des recettes déjà perçues et correspondant à un tournage de film (anciennement dans le poste produits de gestion locative).

3• Participation Concédant ZAC et hors ZAC :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	209 718	856 515	646 797
A : 183/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	2 209 829	2 209 829	
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	890 713	890 713	
4-Budget Participations	3 310 260	3 957 057	646 797

La participation à l'équilibre du bilan augmente en correspondance avec les dépenses complémentaires identifiées au présent CRAC.

* * * * *
* * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/19

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-2 241 049	-2 239	-2 243 288
2-Budget Travaux	-4 344 680	-866 442	-5 211 122
2a-Budget Démolitions	-649 607	-128 864	-778 471
2b-Budget Honoraires Techniques	-425 549	-84 426	-509 975
3-Budget Depenses Annexes	-847 543	-150 898	-998 441
4-Budget Remuneration	-891 212	1	-891 211
5-Budget Frais Financiers	-12 360		-12 360
Sous-total dépenses	-9 412 000	-1 232 868	-10 644 868
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	482 278	2 942 878
2-Budget Cessions Activités	2 779 942	549 252	3 329 194
3-Budget Divers	214 400	26 169	240 569
4-Budget Participations	3 957 057	45 669	4 002 726
Sous-total recettes	9 411 999	1 103 368	10 515 367
Sous-total TVA Résiduelle	1	-1	129 501

Échéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	03-févr	sur budget
1-Budget Foncier	-2 241 049	-2 241 049	-2 239	-2 243 288	-2 243 288				
B : 183/200-Etudes Diverses	-386 923	-430 000	-85 070	-515 070	-438 803	-76 268			1 43 077
B : 183/321-Imprévus	-42 749	-42 749	-8 058	-50 807	-50 806				-1
B : 183/350-Travaux VRD	-298 628	-298 628	-58 732	-357 360	-357 360				
B : 183/352-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 178 282	-1 178 282	-235 656	-1 413 938	-1 413 939				1
B : 183/354-* Voie 21	-460 432	-460 432	-92 086	-552 518	-552 519				1
B : 183/355-Travaux de Mise en Sécurité	-25 000								-25 000
B : 183/356-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-92 554	-92 554	-18 511	-111 065	-111 065				
B : 183/357-Erdif-Semm-Seram	-113 677	-153 140	-30 550	-183 690	-130 102	-53 589			1 39 463
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-1 293 085	-1 388 895	-277 779	-1 666 674	-1 219 976	-446 696			-2 95 810
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-200 000	-300 000	-60 000	-360 000	-126 467	-126 000	-107 533		100 000
2-Budget Travaux	-4 091 330	-4 344 680	-866 442	-5 211 122	-4 401 037	-702 553	-107 533		1 253 350
2a-Budget Démolitions	-649 607	-649 607	-128 864	-778 471	-778 470				-1
B : 183/400-Honoraires Techniques	-209 500	-249 500	-49 370	-298 870	-240 692	-29 887	-28 287		-4 40 000
B : 183/401-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	-1 050	-1 050	-210	-1 260	-1 260				
B : 183/402-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	-1 470	-1 470	-294	-1 764	-1 764				
B : 183/403-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-60 031	-60 031	-11 889	-71 920	-71 919				-1
B : 183/404-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-14 000	-14 000	-2 783	-16 783	-16 783				
B : 183/405-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-20 400	-20 400	-4 060	-24 460	-24 460				
B : 183/406-* Voie 21	-17 810	-17 810	-3 562	-21 372	-21 371				-1
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-59 905	-61 288	-12 258	-73 546	-64 456	-9 091			1 1 383
2b-Budget Honoraires Techniques	-384 166	-425 549	-84 426	-509 975	-442 705	-38 978	-28 287		-5 41 383
B : 183/500-Charges de Gestion	-488 242	-799 800	-150 965	-950 765	-587 472	-220 107	-143 186		311 558
B : 183/501-Taxe sur les Salaires	-26 076	-30 000		-30 000	-26 076	-1 816	-2 108		3 924
B : 183/502-Assurance	-15 455	-15 455		-15 455	-15 455				
B : 183/503-Taxes Foncières	-2 221	-2 221		-2 221	-2 221				
B : 183/A510-TVA non Récupérable	-67	-67	67						
3-Budget Depenses Annexes	-532 061	-847 543	-150 898	-998 441	-631 224	-221 923	-145 294		315 482
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490		-50 490	-50 490				
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-392 611	-422 179		-422 179	-372 201	-38 940	-11 038		29 568
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-366 838	-366 838		-366 838	-320 034	-41 377	-5 429		2
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-8 138	-8 138	1	-8 137	-8 138				1
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-8 898	-8 898		-8 898		-4 449	-4 449		
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-26 155	-34 669		-34 669				-34 669	8 514
4-Budget Remuneration	-853 130	-891 212	1	-891 211	-750 863	-84 766	-20 916		-34 666 38 082
5-Budget Frais Financiers	-12 360	-12 360		-12 360	-12 359				-1
Sous-total dépenses	-8 763 703	-9 412 000	-1 232 868	-10 644 868	-9 259 946	-1 048 220	-302 030	-34 672	648 297
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	2 460 600	482 278	2 942 878	2 942 878				
2-Budget Cessions Activités	2 779 942	2 779 942	549 252	3 329 194	1 927 475	1 234 212	167 508		-1
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	129 362	129 362	25 869	155 231	897	60 390	80 520	13 424	
A : 183/501-Produits Divers	1	1 501	300	1 801	1 801				1 500
A : 183/A401-Produits Financiers	83 537	83 537		83 537	83 539				-2
3-Budget Divers	212 900	214 400	26 169	240 569	86 237	60 390	80 520	13 422	1 500
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	209 718	856 515		856 515	209 718		646 797		646 797
A : 183/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	2 209 829	2 209 829		2 209 829	2 209 829				
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	890 713	890 713	45 669	936 382	936 382				
4-Budget Participations	3 310 260	3 957 057	45 669	4 002 726	3 355 929		646 797		646 797
Sous-total recettes	8 763 702	9 411 999	1 103 368	10 515 367	8 312 519	1 294 602	894 825	13 421	648 297
Sous-total TVA Résiduelle	1	1	-1	129 501	-121 792	251 293			
Trésorerie brute					-1 069 219	-822 837	21 251		

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
1-Budget Foncier	-2 243 288	-2 243 288	
B : 183/200-Etudes Diverses	-463 377	-515 070	51 693
B : 183/321-Imprévus	-50 807	-50 807	
B : 183/350-Travaux VRD	-357 360	-357 360	
B : 183/352-* Voie Mail, Desserte Ilot 13 et 15p (Voie 22)	-1 413 938	-1 413 938	
B : 183/354-* Voie 21	-552 518	-552 518	
B : 183/355-Travaux de Mise en Sécurité	-30 000		-30 000
B : 183/356-Travaux de Maçonnerie sur Mur Ledru Rollin	-111 065	-111 065	
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-136 335	-183 690	47 355
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-1 551 702	-1 666 674	114 972
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-240 000	-360 000	120 000
2-Budget Travaux	-4 907 102	-5 211 122	304 020
2a-Budget Démolitions	-778 471	-778 471	
B : 183/400-Honoraires Techniques	-250 870	-298 870	48 000
B : 183/401-Ambc CSPS Réseaux Barreau Liaison	-1 260	-1 260	
B : 183/402-Ambc CSPS Aménagement Barreau Liaison	-1 764	-1 764	
B : 183/403-Artelia MOE Viabilisation Ilot 13 et 15p	-71 920	-71 920	
B : 183/404-MOE Démolition Bât 8d Etudes Concept	-16 783	-16 783	
B : 183/405-MOE Tri Evacuation des Déchets Csd Ingénieur	-24 460	-24 460	
B : 183/406-* Voie 21	-21 372	-21 372	
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-71 886	-73 546	1 660
2b-Budget Honoraires Techniques	-460 315	-509 975	49 660
B : 183/500-Charges de Gestion	-577 714	-950 765	373 051
B : 183/501-Taxe sur les Salaires	-26 076	-30 000	3 924
B : 183/502-Assurance	-15 455	-15 455	
B : 183/503-Taxes Foncières	-2 221	-2 221	
3-Budget Depenses Annexes	-621 466	-998 441	376 975
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490	
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-392 611	-422 179	29 568
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-366 838	-366 838	
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-8 138	-8 137	-1
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-8 898	-8 898	
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-26 155	-34 669	8 514
4-Budget Remuneration	-853 130	-891 211	38 081
5-Budget Frais Financiers	-12 360	-12 360	
Sous-total dépenses	-9 876 132	-10 644 868	768 736
1-Budget Cessions Logements	2 942 878	2 942 878	
2-Budget Cessions Activités	3 329 194	3 329 194	
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	155 231	155 231	
A : 183/501-Produits Divers	1	1 801	1 800
A : 183/A401-Produits Financiers	83 537	83 537	
3-Budget Divers	238 769	240 569	1 800
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	209 718	856 515	646 797
A : 183/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	2 209 829	2 209 829	
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	936 382	936 382	
4-Budget Participations	3 355 929	4 002 726	646 797
Sous-total recettes	9 866 770	10 515 367	648 597
Sous-total TVA Résiduelle	9 361	129 501	-120 140

Écart Année 2019-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 183/200-Etudes Diverses	-27 789	-3 210	-24 579	-88%
B : 183/355-Travaux de Mise en Sécurité	-22 500		-22 500	-100%
B : 183/357-Erdf-Semm-Seram	-23 220	-16 987	-6 233	-27%
B : 183/358-Voirie et Réseaux-Espace Piéton/Parc à Poteaux	-411 710	-1 197 287	785 577	191%
B : 183/359-Dépollution du Site-Création Servitudes Publiques	-113 533		-113 533	-100%
2-Budget Travaux	-598 752	-1 217 484	618 732	103%
B : 183/400-Honoraires Techniques	-10 174		-10 174	-100%
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-18 873	-35 344	16 471	87%
2b-Budget Honoraires Techniques	-29 047	-35 344	6 297	22%
B : 183/500-Charges de Gestion	-33 010	-63 617	30 607	93%
3-Budget Depenses Annexes	-33 010	-63 617	30 607	93%
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-27 591	-54 872	27 281	99%
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-28 861		-28 861	-100%
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-1 668		-1 668	-100%
4-Budget Remuneration	-58 120	-54 872	-3 248	-6%
Sous-total dépenses	-718 929	-1 371 317	652 388	91%
A : 183/110-Formation des Metiers	786 480		-786 480	100%
A : 183/112-Ribiere	186 120		-186 120	100%
2-Budget Cessions Activités	972 600		-972 600	100%
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	28 602		-28 602	100%
3-Budget Divers	28 602		-28 602	100%
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	209 718	209 718		
4-Budget Participations	209 718	209 718		
Sous-total recettes	1 210 920	209 718	-1 001 202	83%
Sous-total TVA		40 793	-40 793	
Variation	491 991	-1 120 806	1 612 797	

Tableau des cessions prévisionnelles

Désignation	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Lot Fb	RIBIERE	155 100	1 100	141	01/12/2020	01/12/2021
FORMATION DES METIERS	ou VDM	655 400	5 800	113	16/12/2015	31/12/2020
SOGIMA		202 500	1 500	135	18/12/2015	31/12/2020
RIBIERE		169 200	1 200	141	06/12/2016	31/12/2020
	Total	1 182 200	9 600			

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

**DE SAINT-LOUIS
N°1600902CO**

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

AVENANT N° 23

ENTRE :

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

ci-après dénommée Le concédant

ET :

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

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'**avenant N°22 (19/0711)** approuvé par délibération URB 032-6454/CM du 20 Juin 2019 et notifié le 13 Septembre 2019, a permis de constater la prorogation de 2 années de l'opération portant son échéance au 3 février 2022.

Par ailleurs, pour l'année 2019, 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 la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Il apparaît des dépenses supplémentaires liées à l'état de pollution des terrains et à la nécessité de réaliser des travaux surfaciques sur la place de l'horloge, conformément aux prescriptions imposées par l'instruction de la SUP. Le poste charges de gestion est aussi considérablement augmenté du fait de dépenses récurrentes d'évacuation de dépôt sauvage dans la ZAC et de travaux de sécurisation.

Le montant global de la participation du concédant à l'équilibre du bilan augmente de 3 355 929 €TTC à 4 002 726 €TTC, pour tenir compte de ces évolutions.

Aussi, le présent avenant a-t-il pour objet de modifier le montant de la participation et son échéancier:

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIIT

ARTICLE 1

Le nouveau bilan d'opération, porte le montant des dépenses de l'aménageur de 9 866 770 TTC à 10 515 367€ TTC (9 412 000€ HT).

Le montant total de la participation d'équilibre du concédant s'élève à la somme de 4 002 726 €TTC (3 957 057€HT), à comparer à 3 355 929 € au 31/12/18.

Le montant de la participation de la **Ville de MARSEILLE** au coût de l'opération est de 936 382 €TTC. Ce montant a été intégralement versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/15.

Le montant de la participation de la **Métropole** au coût de l'opération s'élève à la somme de 856 515 €TTC à comparer à 209 718 €TTC précédemment.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2019 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, le montant déjà perçu au 31/12/2019 s'élève à 209 718 € et l'échéancier du solde de participation à verser par la Métropole est modifié ainsi :

2021 : 646 797 €

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

Pascal MONTECOT

Pour le concessionnaire :

Le Directeur Général

Jean-Yves MIAUX