



**SOLEAM**

\* \*  
\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**ZAC DE SAINT-LOUIS**

**N°T1600902CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ  
AU 31 DÉCEMBRE 2022**

## SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b><u>RAPPORT DE PRESENTATION</u></b> .....	<b>3</b>
1)	<b><u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u></b> .....	3
2)	<b><u>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u></b> .....	11
3)	<b><u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u></b> .....	11
1)	<b><u>LA ZAC DANS SON CONTEXTE :</u></b> .....	12
2)	<b><u>DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :</u></b> .....	15
a.	<i>L'avancement des acquisitions foncières :</i> .....	15
b.	<i>L'avancement des études :</i> .....	16
c.	<i>L'avancement des travaux et démolitions :</i> .....	16
d.	<i>L'avancement des commercialisations :</i> .....	16
e.	<i>L'avancement des participations du concédant :</i> .....	17
<b>II.</b>	<b><u>RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE</u></b> .....	<b>18</b>
1)	<b>LES DEPENSES</b> .....	18
a.	<i>Les Dossiers en phase « Études »</i> .....	18
b.	<i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i> .....	18
c.	<i>Le budget « Dépenses annexes »</i> .....	18
d.	<i>La rémunération du « Concessionnaire »</i> .....	19
e.	<i>Frais financiers</i> .....	19
2)	<b>LES RECETTES</b> .....	19
a.	<i>Les cessions</i> .....	19
b.	<i>Le budget participation</i> .....	19
3)	<b>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</b> .....	19
<b>III.</b>	<b><u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES</u></b> .....	<b>20</b>
1)	<b>LES DEPENSES</b> .....	20
a.	<i>En ce qui concerne les études</i> .....	20
b.	<i>En ce qui concerne les travaux</i> .....	20
c.	<i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i> .....	20
d.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i> .....	20
2)	<b>LES RECETTES</b> .....	21
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i> .....	21
b.	<i>En ce qui concerne les prévisions de recette locative</i> .....	21
c.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i> .....	22
<b>IV.</b>	<b><u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u></b> .....	<b>23</b>
	<b>ANNEXES</b> .....	<b>25</b>
	TABLEAU 1: BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/22 .....	<b>25</b>
	TABLEAU 2: ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE.....	<b>26</b>
	TABLEAU 3: TABLEAU DES ECARTS-TTC .....	<b>27</b>
	TABLEAU 4: ECARTS ANNEE 2022 TTC.....	<b>28</b>

## RAPPORT DE PRESENTATION

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

<b>Nature juridique :</b>	Concession d'Aménagement
<b>Titulaire de la Concession</b>	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une fusion absorption aboutie le 28 novembre 2013.
<b>Concédant</b>	METROPOLE
<b>Convention n°98/055 :</b>	approuvée par délibération n°97/935/EUGE du 19/12/1997 et notifiée le 03/02/1998
<p><b><u>Avenant n°1</u></b> : Délibération n°99/0871/EUGE du 04/10/1999 (actualisation des données programmatiques et financières de la ZAC en liaison avec le dossier de réalisation ; nouveau mode de rémunération de l'aménageur)            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 a une superficie de l'ordre de 14 hectares. Son aménagement dans le respect des objectifs définis par le concédant devra permettre la réalisation du programme tel défini ci-après :</p> <p>École de la 2ème chance : 13 000 m2 SHON            Activités : 19 000 m2 SHON            Logement : 8 000 m2 SHON</p> <p>Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses frais généraux et de fonctionnement au compte de la convention de concession, mais seulement à les imputer forfaitairement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions, cette imputation forfaitaire étant dite « rémunération ». La rémunération du concessionnaire sera constituée de la façon suivante :</p> <p>Pour le suivi d'études pré-opérationnelles et opérationnelles une            Rémunération forfaitaire arrêtée à la somme de 200 000 F, imputée au compte de l'opération de concession de façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>50% à la signature de la convention de concession</li> <li>50% à la remise du dossier de réalisation de la ZAC comportant un Exemplaire reproductible.</li> </ul> <p>Pour les missions de suivi, coordination et pilotage des opérations d'acquisitions, des études et travaux tels que relevant de l'article 2 du cahier des charges de concession, le concessionnaire percevra une rémunération calculée par application d'un taux de 5% sur la totalité des dépenses H.T. constatées dans l'opération ainsi qu'il est dit à l'article 20 du cahier des charges à l'exclusion cependant de sa propre rémunération et des frais financiers. Cette rémunération sera imputée mensuellement par le concessionnaire au compte de l'opération à partir des dépenses constatées pendant le mois en cours.</p> <p>Pour les missions de commercialisations, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, le concessionnaire aura droit à une rémunération égale à 7% des prix H.T. fixés dans les actes de cessions ou locations aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée lors du bail, ainsi que 7% des participations H.T. des constructeurs tels que ressortant des conventions de participations passées avec ces derniers.</p> <p>Pour la rémunération en c) ci-dessus, l'imputation au compte de l'opération se fera selon l'échéancier suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>50% à la signature de l'acte sous seing privé</li> <li>50% à la signature de l'acte authentique</li> </ul> <p>Convention de participation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A la signature de la convention</li> </ul> <p>Pour la mission de liquidation, après l'expiration du contrat de concession, la société aura droit à une rémunération égale à 0,5% de la demi-somme de l'ensemble recettes et dépenses H.T. constatées dans l'opération à l'exclusion de sa propre rémunération, des frais financiers, et des participations du concédant, ainsi qu'à la</p>	

récupération du coût réel des dépenses T.T.C. qu'elle aura engagées pour cette mission du fait de l'intervention de tiers.

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

En application des articles L.300-1, L.300-4 et L.300-5 du Code de l'Urbanisme, la Ville dans les conditions telles que définies à la Convention n°98/055 notifiée le 03 février 1998, modifiée par avenant n°1 notifié le 02 novembre 1999 et par le présent avenant, confie à la Société qui accepte, la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de SAINT-LOUIS. Cette opération sera menée conformément aux dispositions réglementaires telles que ressortant des dossiers de Création et de Réalisation établis en application des articles R 311.1 et suivants de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

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

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

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

A ce titre, le montant de la participation à l'équilibre du bilan par la Ville au coût de l'opération fixé à 7 570 000 F T.T.C. (1 154 039,00€) selon délibération n° 00/1062/EUGE du 02/10/2000 et porté à 11 853 000 F TTC, soit

1 806 978,20€ TTC, tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2000. L'échéancier de versement de cette participation s'établit ainsi qu'il suit :

Participation sous forme d'apport foncier :

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 24 : Cas de rachat-résiliation-déchéance

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

Résiliation – déchéance :

Ni la Ville, ni la Société n'ont le pouvoir de prononcer de plein droit la résiliation de la présente convention, sauf cas de force majeure et sous réserve de ce qui est dit à l'alinéa ci-après. Toutefois, la convention pourra être réalisée d'un commun accord. En outre, en cas de manquement grave de l'un ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle pourra demander au juge de prononcer la résiliation de la convention aux torts et griefs de l'autre, après mise 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 remboursements anticipés.

**Avenant n°4** : Délibération n°03/1048/TUGE du 15/12/2003 (Versement d'une avance)

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

2006 : 1 002 038 €

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

2003 : 50 000, 00 €

2004 : 200 000, 00 €

2005 : 260 000, 00 €

2006 : 194 823, 00 €

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

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

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

Participation sous forme d'apport foncier :

2006 : 1 002 038 €

Participation financière : 936 694 € TTC

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

2004 : 0 €

2005 : 460 000 €

2006 : 198 020 €

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

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

Participation sous forme d'apport foncier :

2006 : 1 002 038 €

Participation financière : 936 694 € TTC

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

2006 : 658 020 €

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

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

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

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

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

2007 : 209 131 €

2008 : 792 347 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

Somme déjà versée en 2004 : 278 674 € TTC

2007 : 200 000 € TTC

2008 : 250 000 € TTC

2009 : 208 020 € TTC

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

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

2007 : 1 600 000 €

2008 : 609 829 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

Somme déjà versée en 2004 : 278 674 € TTC

2008 : 200 000 €

2009 : 250 000 €

2010 : 208 020 €

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

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

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

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

2009 : 209 276 €

2010 : 406 552 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

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

2008 : 200 000 €

2011 : 458 020 €

La rémunération du concessionnaire sera constituée de la façon suivante :

a) Sans Changement

b) Sans Changement

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

Cession :

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

50% à la signature de l'acte authentique

En cas de non-résiliation définitive de la cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte sur rémunération de 50% perçu à la signature de l'acte sous seing privé comme il est indiqué ci-dessus, restera

acquis au concessionnaire au regard des diligences effectuées, étant précisé que cette disposition se limitera à une seule cession non réalisée par immeuble.

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

Conventions de participation :

A la signature de la convention

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

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

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

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

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

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

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

2011 : 304 914 €

2012 : 304 914 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

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

2012 : 258 000 €

2013 : 100 000 €

2014 : 100 020 €

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

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

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

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

2012 : 609 829 €

Participation financière d'un montant de 936 694 € :

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

2012 : 258 000 €

2013 : 100 000 €

2014 : 50 000 €

2015 : 50 020 €

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

Le montant prévisionnel de la participation en rapport foncier de la Ville au coût de l'opération fixé à 2 209 829 € TTC, selon délibération du Conseil Municipal n°11108631 DEVID du 17 octobre 2011 approuvant le CARCL au 31/12/2010 est porté à 2 269 265 € TTC, ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2011. Le montant prévisionnel de la participation financière de la Ville au coût de l'opération fixé à 936 694 € TTC, selon délibération du Conseil Municipal n°11108631 DEVD du 17 octobre 2011 approuvant le

CRAC au 31/12/2010 reste inchangé, ainsi qu'il ressort du Compte rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2011. Compte tenu des sommes déjà perçues, l'échéancier de versement du solde de la participation, 31/12/2011, s'établit ainsi qu'il suit :

Participation financière : 936 694 € TTC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Durée prolongée :**

- Avenant n°7 : Échéance 03/02/2011
- Avenant n°11 : Échéance 03/02/2015
- Avenant n°16 : Échéance 03/02/2017
- Avenant n°17 : Échéance 03/02/2018
- Avenant n°20 : Échéance 03/02/2020
- Avenant n°22 : Échéance 03/02/2022
- Avenant n°24 : Échéance 03/02/2024

**Mode de rémunération**

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

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

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

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

Dernier CRAC approuvé :	CRAC 2020 par délibération n°URBA 026-10334/21/BM du 7 Octobre 2021
Budget d'origine :	5,33 Millions € TTC
Budget 31/12/17 :	9,717 Millions € TTC
Budget 31/12/18 :	9,866 Millions € TTC
Budget 31/12/19 :	10,515 Millions € TTC
Budget 31/12/20 :	10,613 Millions € TTC
Budget 31/12/21 :	10,444 Millions € TTC
<b>Budget 31/12/22 :</b>	<b>10,444 Millions € TTC</b>
Participation d'origine :	1,8 Millions € TTC
Participation 31/12/17 :	3,355 Millions € TTC
Participation 31/12/18 :	3,355 Millions € TTC
Participation 31/12/19 :	4,002 Millions € TTC
Participation 31/12/20 :	4,002 Millions € TTC
Participation 31/12/21 :	4,002 Millions € TTC
<b>Participation 31/12/22 :</b>	<b>4,002 Millions € TTC</b>

## I. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

### 1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n° FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire de la concession d'aménagement de Saint Louis. Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement de la ZAC de Saint-Louis relève de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porter 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.

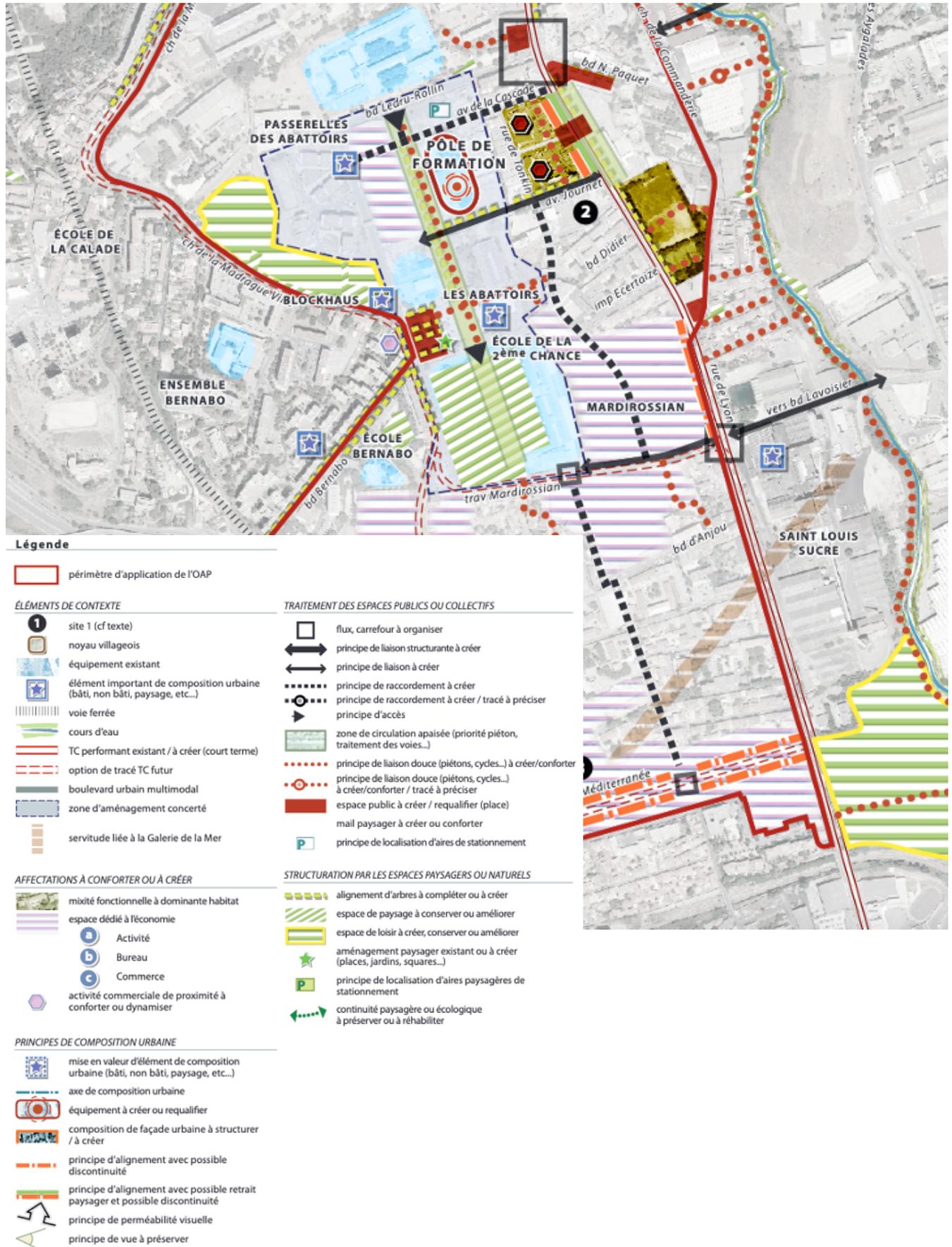
En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille (dont la concession de la Capelette) et de La Ciotat.

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

#### Annexe 1 - Plan de localisation



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

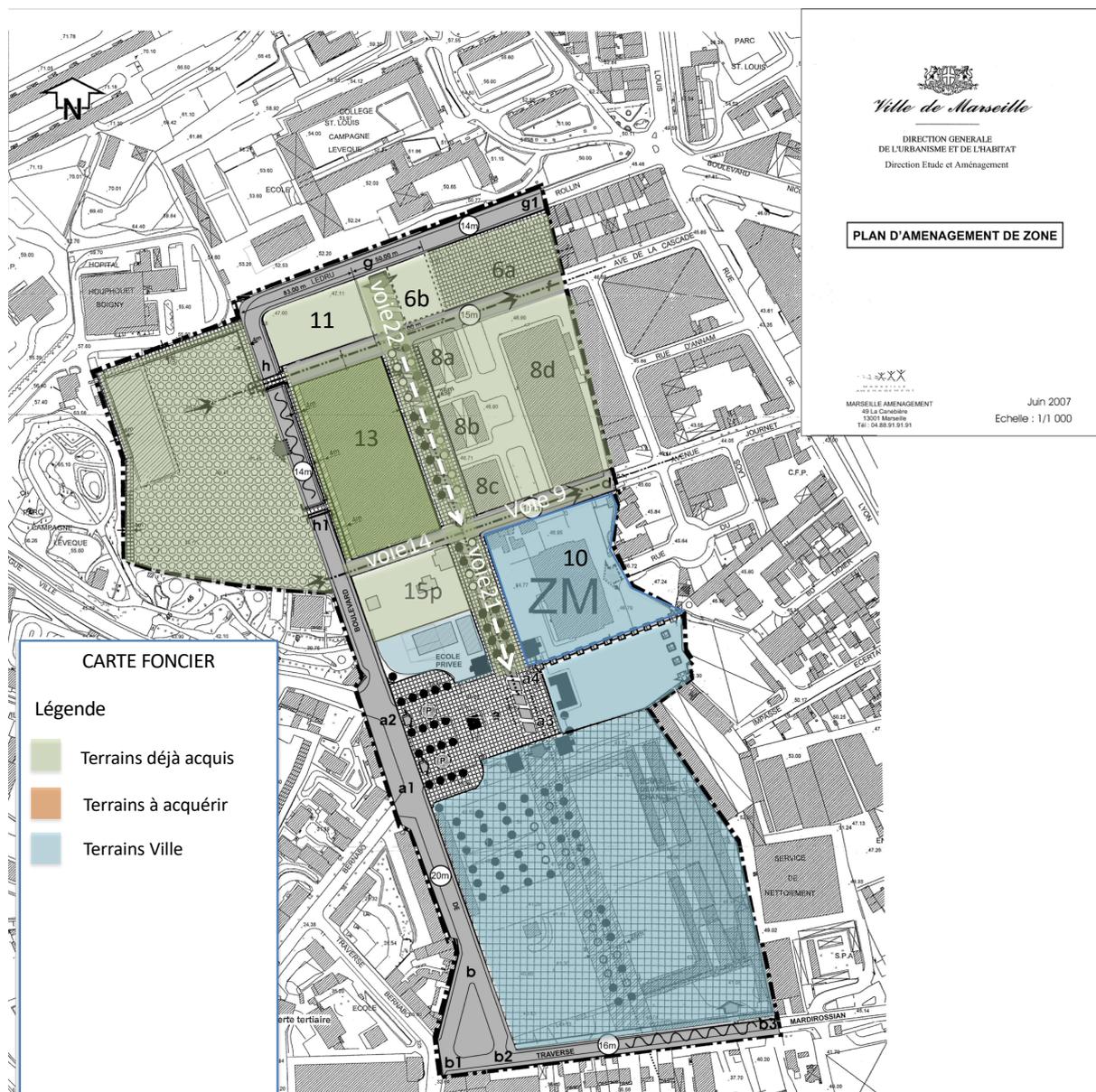


**2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :**

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

Au 31/12/2022, toutes les acquisitions prévues ont été réalisées

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	%
En Euros	Budget actualisé		Avancement
B : 183/100-Acquisitions Collectivités	-2 209 829	-2 209 829	
B : 183/110-Frais Annexes	-33 459	-33 459	
1-Budget Foncier	-2 243 288	-2 243 288	100%



### b. L'avancement des études :

Au 31/12/2022, 95% du budget études a été dépensé. Les derniers 5% restent en provisions et pourront être consommés en fonction des besoins de l'opération.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2022	%
	Budget actualisé	Avancement	
B : 183/200-Etudes Diverses	-563 227	-537 207	95%
2-Budget Etudes	-563 227	-537 207	95%

### c. L'avancement des travaux et démolitions :

Au 31/12/2022, 100% du budget travaux VRD a été dépensé.

Au 31/12/2022, 100% des dépenses de démolition ont été réalisées

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2022	%
	Budget actualisé	Avancement	
2-Budget Travaux Terminés	-2 434 881	-2 434 883	100%
2-Budget Travaux	-1 993 560	-1 993 559	100%
2a-Budget Démolitions	-778 471	-778 470	100%
2b-Budget Honoraires Techniques Terminés	-137 559	-137 557	100%
2b-Budget Honoraires Techniques	-314 533	-314 529	100%

### d. L'avancement des commercialisations :

Au 31/12/2022, toutes les cessions de logements ont été réalisées alors que 64% des cessions d'activités ont été réalisées. Le solde correspond aux :

- Lot H, pour lequel l'acte authentique avec SOGIMA est prévu entre la fin du 1<sup>er</sup> semestre et le début du 2<sup>ème</sup> semestre 2023 ;
- Lot G2 et lot Fb, en attente de commercialisation. Aucun prospect identifié pour le moment.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2022	%
	Budget actualisé	Avancement	
1-Budget Cessions Logements	2 942 878	2 942 878	100%
A : 183/111-Enedis	815 732	815 732	100%
A : 183/112-Ribiere	221 498	221 498	100%
A : 183/113-Lot H (Sogima)	258 215	10 125	4%
A : 183/114-Sogima	858 130	858 130	100%
A : 183/115-Comite Catholique	236 692	236 693	100%
A : 183/117-Terrain à Batir Lot G2-Fb	960 000		
2-Budget Cessions Activités	3 350 267	2 142 178	64%

### e. L'avancement des participations du concédant :

Au 31/12/2022, 100% des participations ont été versées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2022	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 183/400-Participations Metropole à l'Éq	<b>856 515</b>	856 515	100%
A : 183/411-Participation Ville de Marseille	<b>936 382</b>	936 382	100%
A : 183/420-Participation en Nature (Protoc	<b>2 209 829</b>	2 209 829	100%
4-Budget Participations	<b>4 002 726</b>	4 002 726	100%

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

### 1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 142 569 € TTC à comparer à 54 621 € TTC payées soit un écart de -88 065€ (variation de -62%).

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

- Études diverses :

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	Ecart	Variation %
B : 183/200-Etudes Diverses	-10 000	-320	-9 680	-97%

Les études en vue de la mise en place de la SUP (servitude d'utilité Publique) sur la zone polluée de la place de l'horloge ont été finalisées fin 2021. La mise en place de cette SUP étant un préalable à l'obtention du PV de récolement de la DREAL.

Décalage de la provision en cas d'étude complémentaire

- Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	Ecart	Variation %
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-469	-469	0	0%
2b-Budget Honoraires Techniques	-469	-469	0	0%

Poste 407 : RAS

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

RAS : tous les travaux liés au développement des espaces publics ont été réalisés.

#### c. Le budget « Dépenses annexes » :

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	Ecart	Variation %
B : 183/500-Charges de Gestion	-99 781	-31 833	-67 948	-68%
B : 183/501-Taxe sur les salaires	-4 385	-4 385		
B : 183/503-Taxes Foncières		-864	864	
3-Budget Depenses Annexes	-104 166	-37 082	-67 084	-64%

En attente de la définition d'une programmation à venir (activités ou logements) des terrains restants à commercialiser.

Décalage de dépenses de charges de gestion.

#### d. La rémunération du « Concessionnaire » :

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	Ecart	Variation %
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 739	-1 412	-3 327	-70%
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-7 975		-7 975	-100%
B : 183/A301-Rémunération de gestion	-15 000	-15 000		
4-Budget Remuneration	-27 714	-16 412	-11 302	-41%

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

Les rémunérations sur recettes prévues n'ont pu être facturées, car la signature de l'acte de cession avec la SOGIMA n'a pu aboutir et décalée à fin du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

#### e. Frais financiers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	Ecart	Variation %
B : 183/A400-Autres Frais Financiers	-220	-220	0	0%
B : 183.A401-Intérêts Court Terme		-117	117	#DIV/0!
5-Budget Frais Financiers	-220	-338	118	#DIV/0!

Frais financiers liés au découvert de l'opération

#### 2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 248 090 € TTC à comparer à 0 € TTC reçu soit un écart de -248 090 € (variation de -100%).

#### a. Les cessions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	Ecart	Variation %
A : 183/113-Sogima	248 090		-248 090	-100%
2-Budget Cessions Activités	248 090		-248 090	-100%

Cet écart est dû à la non-réitération du compromis de vente avec SOGIMA pour le lot H pour un montant de 248 090 € TTC.

L'acte authentique est décalé en 2023.

#### b. Le budget participation :

RAS

#### 3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2022 : -940 054 €

Trésorerie prévue fin 2022 (CRAC 2021) : -827 519€

Trésorerie réelle fin 2023 : -940 750 €

## II. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES

Pour rappel, en 2022, la SOLEAM a poursuivi :

- La sécurisation des emprises du lot à bâtir en cours de cession (lot H : SOGIMA) et pour les lots G2 et Fb restant à commercialiser ;
- La procédure de remise en gestion des ouvrages de voirie réalisées en 2019 sur le volet foncier (bouclage des avenues Journet & de la Cascade).

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

Il est proposé la cession des lots Fb et G2 en un seul tènement foncier et la gestion des terrains jusqu'à la fin de la concession moyennant une rémunération dédiée.

En 2023, La prorogation éventuelle de l'opération sera à étudier.

### 1) *LES DEPENSES*

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

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

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

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

Travaux liés au Programme des Équipements Publics : Finalisés

Travaux de constructions liés aux lots à bâtir :

- Le Lot RIBIERE, a démarré au 2ème semestre 2022, des travaux de construction d'un immeuble d'environ 1200m<sup>2</sup> de bureaux et d'activités sur le lot G1 (permis obtenu).
- Possible démarrage au 2ème semestre 2023 des travaux de construction du lot H (extension de l'Urban Park) attribué à SOGIMA (permis modificatif en cours).

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

Poste 500 : sont prévues des dépenses de gestion des terrains encore non commercialisés.

Le poste charges de gestion est provisionné à 127 K€ TTC jusqu'à la date de fin de la concession.

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

- Rém. sur dépenses : 5% du montant HT

- Rém. de gestion : comme pour 2022, il est demandé une rémunération de 15 000€/an en 2023 e en 2024 afin de maintenir l'équilibre financier de la gestion de cette opération qui ne se traduit aujourd'hui que par un entretien et une gestion du site.

- Rém. sur recettes : 7% du montant HT

Ilot H (Sogima) : 2023 -> 7 975€

Ilot Fb et G2 : 2024 -> 56 000€

-Rém. sur loyers :

Il était prévu au CRAC 2018 conformément à l'avenant n°10 de la concession, une rémunération liée au contrat de gestion locative avec la VDM ; elle est estimée à 7% HT du montant des loyers perçus soit : **194 638** x 7% = 13 625 € réparti entre 2021 et 2024. Cette rémunération ne pourra être prise que si la MAMP venait à se substituer à la VDM qui n'est plus compétente pour payer ce loyer. Il n'est plus prévu de percevoir cette rémunération

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

## 2) LES RECETTES

### a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation :

Sur l'avancement des commercialisations prévues sur la ZAC :

- Le lot H (SOGIMA) poursuit son développement pré-opérationnel sur un programme de locaux d'activité de 1500 m2 SDP. L'acte authentique est prévu pour la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2023.
- Les lots G2 et Fb restent à commercialiser.

#### ZAC ST LOUIS - COMMERCIALISATIONS - Ventilation SDP/Lots

Mis à jour le 19/02/2021

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

### b. En ce qui concerne les prévisions de recette locative

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

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

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

Toutefois, il n'est plus possible d'appeler ces sommes depuis 2021 car les services ont répondu négativement à ce paiement, n'étant plus compétents.

Cette recette a été supprimée du bilan de concession. Cela correspond à un manque à gagner pour l'opération de 171 600 euros TTC pour 2021, 2022 et 2023.

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

La participation est maintenue au montant versé à ce jour.

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

#### I - LES DÉPENSES

Le seul poste qui évolue est le poste charges de gestion.

##### 1 • Charges de gestion :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21 HT au 31/12/22		ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 183/500-Charges de Gestion	-922 636	-904 773	17 863
B : 183/501-Taxe sur les Salaires	-32 277	-32 277	
B : 183/502-Assurance	-15 455	-15 455	
B : 183/503-Taxes Foncières	-3 895	-6 759	-2 864
B : 183/A510-TVA non Récupérable	-67	-67	
3-Budget Depenses Annexes	-974 330	-959 331	

Ajustement du poste 500 « charges de gestion » et du poste « taxe foncière » qui sont différents des montants envisagés précédemment.

#### II - LES RECETTES

##### 1 • les cessions :

Aucun écart Budget pour les recettes n'est envisagé dans ce prévisionnel. Le prix des cessions des terrains restant à commercialiser sera néanmoins actualisé selon les indices en vigueur.

#### Détail de la consommation de la SDP dans la ZAC de St Louis

ZAC ST LOUIS - COMMERCIALISATIONS - Ventilation SDP/Lots

Mis à jour le 19/02/2021

SDP GLOBALE		COMMERCIALISATIONS					
Affectation	m2	N° Lot	Attributaire	M2 SDP neufs	M2 SDP Réhab	Etat du projet	
Logement	12 500	-	AMETIS - ERLIA	12 303	0	Livré	
		Fa	LVD ENERGIE	582	0	Livré	
<b>Sous-Total Logement :</b>	<b>12 500</b>			<b>12 885</b>	<b>0</b>		
Activité	27 500	D	ECOLE 2è CHANCE	3 249	5 809	Livré	
		-	ECOLE PRIVEE CATHOLIQUE	772	229	Livré	
		C	CNAM	717	763	Livré	
		A	SOGIMA - URBAN PARK 1	6 400	0	Livré	
		E1	ECOLE CATHOLIQUE	800	0	Livré	
		E2	CUISINE CENTRALE	869	0	Livré	
		G1	RIBIERE	1 200	0	AA signé - Travaux en cours	
		Fa	ENEDIS - Poste Source	4 500	0	AA signé - Occupation provisoire LVD	
		H	SOGIMA - Urban Park 2	1 500	0	PSV signée - PC en cours	
		Fb	-		0	0	AàP à lancer
		G2	(ex P2IP)		0	0	AàP à relancer
K71	VDM - HALLE		0	0	Etudes VDM en cours		
<b>Sous-Total Activité</b>	<b>27 500</b>			<b>20 007</b>	<b>6 801</b>		
SDP Activité restante :				7 493			
<b>Total :</b>	<b>40 000</b>			<b>32 892</b>	<b>6 801</b>		

##### 2 • Participation Concédant ZAC et hors ZAC :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/21	HT au 31/12/22	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 183/400-Participations Metropole à l'Éq	856 515	856 515	
A : 183/411-Participation Ville de Marseille	890 713	890 713	
A : 183/420-Participation en Nature (Protoc	2 209 829	2 209 829	
4-Budget Participations	3 957 057	3 957 057	

La participation à l'équilibre du bilan reste inchangée.

\* \* \* \* \*  
 \* \* \*

## ANNEXES

Tableau 1 : Bilan prévisionnel au 31/12/22

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-2 241 049	-2 239	-2 243 288
2-Budget Etudes	-470 000	-93 227	-563 227
2-Budget Travaux Terminés	-2 029 896	-404 985	-2 434 881
2-Budget Travaux	-1 661 710	-331 850	-1 993 560
2a-Budget Démolitions	-649 607	-128 864	-778 471
2b-Budget Honoraires Techniques Terminées	-114 761	-22 798	-137 559
2b-Budget Honoraires Techniques	-262 524	-52 009	-314 533
3-Budget Depenses Annexes	-974 332	-170 312	-1 144 644
4-Budget Remuneration	-936 128	1	-936 127
5-Budget Frais Financiers	-12 580		-12 580
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-9 352 587</b>	<b>-1 206 283</b>	<b>-10 558 870</b>
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	482 278	2 942 878
2-Budget Cessions Activités	2 797 503	552 764	3 350 267
3-Budget Divers	137 427	10 775	148 202
4-Budget Participations	3 957 057	45 669	4 002 726
<b>Sous-total recettes</b>	<b>9 352 587</b>	<b>1 091 486</b>	<b>10 444 073</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>			<b>114 799</b>

Tableau 2 : Échéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2022	2023	2024
<b>En Euros</b>	<b>Budget actualisé</b>					
1-Budget Foncier	-2 241 049	-2 239	-2 243 288	-2 243 288		
2-Budget Etudes	-470 000	-93 227	-563 227	-537 207	-26 021	1
2-Budget Travaux Terminés	-2 029 896	-404 985	-2 434 881	-2 434 883		2
2-Budget Travaux	-1 661 710	-331 850	-1 993 560	-1 993 559		-1
2a-Budget Démolitions	-649 607	-128 864	-778 471	-778 470		-1
2b-Budget Honoraires Techniques Terminées	-114 761	-22 798	-137 559	-137 557		-2
2b-Budget Honoraires Techniques	-262 524	-52 009	-314 533	-314 529		-4
B : 183/500-Charges de Gestion	-904 773	-170 379	-1 075 152	-947 820	-113 098	-14 234
B : 183/501-Taxe sur les Salaires	-32 277		-32 277	-32 277		
B : 183/502-Assurance	-15 455		-15 455	-15 455		
B : 183/503-Taxes Foncières	-6 758		-6 758	-4 759	-1 000	-999
B : 183/A510-TVA non Récupérable	-67	67				
3-Budget Depenses Annexes	-959 330	-170 312	-1 129 642	-1 000 311	-114 098	-15 233
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490		-50 490	-50 490		
B : 183/A301-Rémunération de Gestion	-45 000		-45 000	-15 000	-15 000	-15 000
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-418 577		-418 577	-411 458	-3 051	-4 068
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-368 067		-368 067	-304 094	-35 975	-27 998
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-31 077	1	-31 076	-31 077		1
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers	-3 615		-3 615	-3 615		
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-34 302		-34 302			-34 302
4-Budget Remuneration	-951 128	1	-951 127	-815 734	-54 026	-81 367
B : 183/A400-Autres Frais Financiers	-1 001		-1 001	-1 000		-1
B : 183/A401-Intérêts Court Terme	-11 579		-11 579	-11 696	-149	266
B : 183/A402-Intérêts sur Emprunts						
5-Budget Frais Financiers	-12 580		-12 580	-12 696	-149	265
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-9 352 585</b>	<b>-1 206 283</b>	<b>-10 558 868</b>	<b>-10 268 234</b>	<b>-194 294</b>	<b>-96 340</b>
A : 183/100-Cessions Logements	2 460 600	482 278	2 942 878	2 942 878		
1-Budget Cessions Logements	2 460 600	482 278	2 942 878	2 942 878		
A : 183/110-Lot G2 (Ex-Formation des Metiers)						
A : 183/111-Enedis	679 777	135 955	815 732	815 732		
A : 183/112-Ribiere	184 582	36 916	221 498	221 498		
A : 183/113-Lot H (Sogima)	215 179	43 036	258 215	10 125	248 090	
A : 183/114-Sogima	717 500	140 630	858 130	858 130		
A : 183/115-Comite Catholique	200 465	36 227	236 692	236 693		-1
A : 183/116-Terrain à Batir Lot Fb						
A : 183/117-Terrain à Batir Lot G2-Fb	800 000	160 000	960 000			960 000
2-Budget Cessions Activités	2 797 503	552 764	3 350 267	2 142 178	248 090	959 999
A : 183/500-Produits de Gestion Locative	52 389	10 475	62 864	62 864		
A : 183/501-Produits Divers	1 501	300	1 801	1 801		
A : 183/A401-Produits Financiers	83 537		83 537	83 539		-2
3-Budget Divers	137 427	10 775	148 202	148 204		-2
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilibre	856 515		856 515	856 515		
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	890 713	45 669	936 382	936 382		
A : 183/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Conc)	2 209 829		2 209 829	2 209 829		
4-Budget Participations	3 957 057	45 669	4 002 726	4 002 726		
<b>Sous-total recettes</b>	<b>9 352 587</b>	<b>1 091 486</b>	<b>10 444 073</b>	<b>9 235 986</b>	<b>248 090</b>	<b>959 997</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>			<b>114 799</b>	<b>91 498</b>		<b>23 301</b>
<b>Trésorerie brute</b>				<b>-940 750</b>	<b>-886 954</b>	<b>4</b>

Tableau 3 : Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21	TTC au 31/12/22	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	TTC
1-Budget Foncier	-2 243 288	-2 243 288	
2-Budget Etudes	-563 228	-563 227	
2-Budget Travaux Terminés	-2 434 883	-2 434 881	
2-Budget Travaux	-1 993 559	-1 993 560	
2a-Budget Démolitions	-778 470	-778 471	
2b-Budget Honoraires Techniques Terminées	-137 557	-137 559	
2b-Budget Honoraires Techniques	-314 529	-314 533	
B : 183/500-Charges de Gestion	-1 093 850	-1 075 152	18 698
B : 183/501-Taxe sur les Salaires	-32 277	-32 277	
B : 183/502-Assurance	-15 455	-15 455	
B : 183/503-Taxes Foncières	-3 895	-6 758	-2 863
B : 183/A510-TVA non Récupérable			
3-Budget Depenses Annexes	-1 145 477	-1 129 642	15 835
B : 183/A300-Rémunération Forfaitaire	-50 490	-50 490	
B : 183/A301-Rémunération de Gestion	-30 000	-45 000	-15 000
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-418 577	-418 577	
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-368 071	-368 069	2
B : 183/A326-Rémunération sur Recettes Partic	-31 077	-31 077	
B : 183/A330-Rémunération sur Recettes / Loye	-3 615	-3 615	
B : 183/A340-Rémunération de Liquidation (0,0	-34 302	-34 302	
4-Budget Remuneration	-936 132	-951 130	
5-Budget Frais Financiers	-12 579	-12 580	
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-10 559 702</b>	<b>-10 558 871</b>	<b>831</b>
1-Budget Cessions Logements	2 942 878	2 942 878	
2-Budget Cessions Activités	3 350 267	3 350 267	
3-Budget Divers	148 202	148 202	
A : 183/400-Participations Metropole à l'Équilib	856 515	856 515	
A : 183/411-Participation Ville de Marseille à l'É	936 382	936 382	
A : 183/420-Participation en Nature (Protocoles	2 209 829	2 209 829	
4-Budget Participations	4 002 726	4 002 726	
<b>Sous-total recettes</b>	<b>10 444 073</b>	<b>10 444 073</b>	
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>		<b>114 799</b>	

Tableau 4: écarts année 2022 TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	Ecart	Variation %
B : 183/200-Etudes Diverses	-10 000	-320	-9 680	-97%
2-Budget Etudes	-10 000	-320	-9 680	-97%
B : 183/407-Voirie et Réseaux-Reste à Réaliser	-469	-469	0	0%
2b-Budget Honoraires Techniques	-469	-469	0	0%
B : 183/500-Charges de Gestion	-99 781	-31 833	-67 948	-68%
B : 183/501-Taxe sur les salaires	-4 385	-4 385		
B : 183/503-Taxes Foncières		-864	864	
3-Budget Depenses Annexes	-104 166	-37 082	-67 084	-64%
B : 183/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 739	-1 412	-3 327	-70%
B : 183/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-7 975		-7 975	-100%
B : 183/A301-Rémunération de gestion	-15 000	-15 000		
4-Budget Remuneration	-27 714	-16 412	-11 302	-41%
B : 183/A400-Autres Frais Financiers	-220	-220	0	0%
B : 183.A401-Intérêts Court Terme		-117	117	#DIV/0!
5-Budget Frais Financiers	-220	-338	118	#DIV/0!
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-142 569</b>	<b>-54 621</b>	<b>-88 065</b>	<b>-62%</b>
A : 183/113-Sogima	248 090		-248 090	-100%
2-Budget Cessions Activités	248 090		-248 090	-100%
<b>Sous-total recettes</b>	<b>248 090</b>		<b>-248 090</b>	<b>-100%</b>
C : 183/A520-Crédit de TVA Remboursé	7 015	53 918	-46 903	-669%
<b>Sous-total TVA</b>	<b>7 015</b>	<b>53 918</b>	<b>-46 903</b>	<b>-669%</b>
<b>Variation</b>	<b>112 536</b>	<b>-703</b>	<b>113 122</b>	