

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 17 Octobre 2016

1669

■ ZAC Saint Just – 4ème et 13ème arrondissements – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité CRAC de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2015 - Approbation de l'avenant 21 à la convention d'aménagement de Saint Just T1600913CO -ex n 90 108- Approbation du programme des équipements publics modifié.

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération n°90/62/U du 2 février 1990, le Conseil Municipal de Marseille a approuvé le schéma d'organisation du site de Saint Just, un programme immobilier prévisionnel, ainsi que la convention de concession d'aménagement n° 90/108 au profit de la Somica, devenue Marseille Aménagement puis Soleam.

Par délibération n°91/481/U du 22 juillet 1991, le Conseil Municipal a approuvé l'extension du périmètre de l'opération d'aménagement, notamment sur les terrains propriétés de la Ville anciennement occupés par le Bataillon de Marins-Pompier.

Le Conseil Municipal, par délibération n°94/366/U du 30 mai 1994 a créé la Zone d'Aménagement Concerté de Saint Just, dont le Plan d'Aménagement de Zone a été approuvé par délibération n°95/55/U du 19 mai 1995.

Par délibération n°98/0575/EUGE du 20 juillet 1998, le Conseil Municipal a approuvé la modification du PAZ ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC sur la base d'un nouveau programme global de constructions de 50 000m² de planchers à usage de logements, bureaux et commerces.

Par délibération du Conseil Communautaire du 14 décembre 2012 le Plan d'Aménagement de la ZAC a été modifié afin de relancer la mutation des terrains au sud du boulevard Fleming et permettre la

construction de l'ensemble de logements «la Calanque» sur l'îlot Sainte Adélaïde conçu par les Ateliers Jean Nouvel.

Le PLU révisé par la délibération de MPM du 28 Juin 2013 a intégré la ZAC de Saint Just.

Les évolutions de la programmation initiale ont conduit à modifier le programme des équipements publics de la ZAC qui a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 13 décembre 2013 puis par délibération du conseil municipal du 28 avril 2014.

La convention d'aménagement a fait l'objet de plusieurs avenants en vue d'adapter la concession sur les dispositions législatives, sur la participation de la Ville au coût de l'opération, sur la durée de la convention et sur le transfert de la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement.

L'avenant n°19 notifié le 13 novembre 2014 a prorogé la durée de la concession de deux années supplémentaires soit jusqu'au 12 Mars 2017.

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

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de l'opération d'aménagement de Saint Just relevait dès lors de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Aussi, 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 relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite au 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 030-1585/15/CC. en approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée avec d'autres, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Dans ce cadre, un avenant n°20 à la concession d'aménagement de Saint Just T1600913CO (ex n°90/108) notifié à la Ville le 3 Juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Cette opération a pour objectif de réaliser les aménagements aux abords des grands équipements que sont le Dôme et l'Hôtel du Département, et permettre une couture urbaine avec le quartier des Chartreux.

Les projets de construction totaliseront à terme 50 000 m² de surface de plancher dont 43 000 m² en logement et le solde en bureaux, activités, commerces.

La délibération du conseil municipal de Marseille n°15/0469/UAGP du 29 Juin 2015 a approuvé le dernier Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la concession d'aménagement établi au 31/12/2014

prévoyant la participation d'équilibre de l'opération à la charge de la Ville de Marseille d'un montant de 549 731 Euros.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le CRAC établi au 31/12/ 2015 et d'approuver suivant l'article R 311.8 du code de l'urbanisme le programme des équipements publics modifié de la ZAC restant à réaliser par la SOLEAM qui prend en compte les travaux d'aménagement de la zone logistique du DÔME à remettre à la Ville.

Le CRAC présente un bilan consolidé des opérations de la concession situées dans la ZAC de Saint Just et en dehors de celle-ci (îlot Meyer).

Avancement de l'opération :

L'aménagement de la ZAC a démarré par la réalisation des aménagements du parvis de la salle de spectacle du Dôme et de l'hôtel du Département, de la gare d'échanges BUS/méto qui sont achevés.

Les travaux de voiries et de réseaux divers sont menés actuellement sur les îlots Sainte Adélaïde et Meyer avec la requalification des voies existantes et la connexion de ce secteur à la voie nouvelle reliant le boulevard Fleming et le boulevard du Maréchal Juin.

L'activité sur l'exercice 2015

Les parcelles de l'îlot Sainte Adélaïde ont fait l'objet de cession entre la Ville de Marseille et la SOLEAM (acte signé en décembre 2014), et entre Marseille Provence Métropole et la SOLEAM (acte signé en Juin 2015) assurant à l'aménageur la maîtrise foncière des terrains nécessaires à l'opération «la Calanque».

Les études ont porté sur le réaménagement des terrains du jeu de boules du centre d'animation municipal Fédération, sur le stationnement des poids lourds du DÔME et sur la mise au point du projet de voiries et réseaux divers en vue de la passation des marchés de travaux.

Les chantiers de voiries et réseaux ont démarré en octobre 2015 pour une durée de 10 mois.

La société AMETIS sous compromis de vente en date du 31 juillet 2014 en vue de réaliser le programme «la Calanque» à dominante de logements a déposé un permis de construire modificatif fin 2015 modifiant le programme de constructions.

Sur les terrains de la concession les demandes de permis de construire sont instruites en application du porter à connaissance du Plan de Prévention des Risques Inondations conduisant les constructeurs à apporter des modifications à leur projets.

Les perspectives 2016 et suivantes

Le bâtiment industriel désaffecté sur le terrain à l'angle de l'avenue de Saint Just et de la rue Sainte Adélaïde acquis par la Soleam a été démolie début 2016 par l'aménageur.

Le foncier sera remembré à la propriété mitoyenne qui appartient actuellement à la Poste afin de réaliser une opération d'ensemble à dominante de logements. Des négociations sont engagées avec POSTE IMMO qui souhaite réaliser le programme de constructions sur l'îlot remembré en se portant acquéreur du foncier de SOLEAM.

Les études de faisabilité sur le réaménagement de la zone logistique du DÔME ont été finalisées début 2016 et, en un premier temps, le terrain à usage de parking du Tri Postal sera mis par La Poste à disposition du DÔME pour le stationnement de poids lourds. La Poste utilisera le foncier de SOLEAM

à l'angle de l'avenue de Saint Just et de la rue Sainte Adélaïde pour le fonctionnement du centre de tri en l'attente d'un échange restant à formaliser.

Cette modification du mode de fonctionnement du tri postal suscite des aménagements sur le bâtiment qui sont pris en charge par la SOLEAM.

Le bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2015

Les dépenses :

- sur l'exercice écoulé les dépenses qui s'élèvent à 1 063 194 Euros TTC contre 933 744 Euros TTC prévus au CRAC précédent, se répartissent ainsi :

51 016 Euros TTC pour le foncier études générales, en diminution (-12 303) par rapport au prévisionnel sur le poste études non consommé en totalité,

872 960 Euros TTC pour les travaux en diminution (- 11 299) par rapport au prévisionnel en raison du décalage du chantier de démolition sur 2016,

125 974 Euros TTC pour les dépenses annexes en augmentation (+140 308) due à la TVA résiduelle,

et 13 244 Euros pour les frais financiers à court terme en diminution (-15 128) suivant l'évolution de la trésorerie.

- sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2015, les dépenses réalisées (hors la TVA résiduelle) qui s'élèvent à 16 359 404 Euros TTC, soit 70% du montant total des dépenses prévisionnelles, se répartissent ainsi :

9 588 531 Euros TTC pour le foncier soit 84% du budget foncier total prévisionnel,

4 775 010 Euros TTC pour les travaux soit 52% du budget travaux total prévisionnel,

1 892 138 Euros TTC pour les dépenses annexes soit 79% du budget dépenses annexes total prévisionnel,

103 725 Euros TTC pour les frais financiers soit 94% du montant total prévisionnel des frais financiers.

- Au terme de la concession, les dépenses qui s'élèvent à 24 102 899 Euros TTC sont en augmentation de 586 877 Euros TTC par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2014 ; elles se répartissent ainsi :

11 445 756 Euros TTC pour le budget foncier et études générales (47% du total des dépenses) en diminution de 533 804 Euros TTC en raison du montage projeté avec la POSTE qui ne prévoit plus l'acquisition totale du terrain de la Poste par l'aménageur, seule l'emprise du parking du centre de tri affecté ensuite au fonctionnement du DÔME sera achetée par la SOLEAM,

9 156 811 Euros TTC pour le budget travaux (38% du total des dépenses) en augmentation de 930 617€TTC, cette hausse est due aux travaux de réaménagement de zone logistique du DÔME et à la reconfiguration du centre du tri Postal,

3 390 774 Euros TTC pour le budget des dépenses annexes et TVA résiduelle (14% du total des dépenses) qui est en augmentation de 213 246 Euros TTC en raison d'une augmentation de la TVA résiduelle liée à la taxation de la subvention MPM,

et 109 559 Euros pour les frais financiers à court terme (0,4% du total des dépenses) en diminution (- 23 182) liés à l'évolution de la trésorerie de l'opération.

Les recettes :

- Sur l'exercice écoulé, les recettes d'un montant 650 446 Euros TTC correspondent au versement du solde de la vente de l'îlot Meyer et à des produits de gestion.

- Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2015, les recettes hors la participation d'équilibre s'élèvent à 12 998 843 Euros TTC dont :

12 323 709 Euros TTC pour les cessions, soit un taux d'avancement des cessions de 72%,

8 749 Euros TTC pour les produits de gestion, soit 100% du poste,

et 666 385 Euros TTC pour les produits financiers, soit près de 100% du poste.

- Au terme de la concession, les recettes globales prévisionnelles de l'opération, hors la participation du concédant, s'élèvent à 22 213 623 Euros TTC (en diminution de 752 668 Euros TTC par rapport au CRAC précédent) et comprennent :

- les produits financiers d'un montant de 669 201 Euros TTC (2,8% des recettes globales) qui sont en augmentation de 929 Euros en lien avec la trésorerie de l'opération et les produits de gestion d'un montant de 8 749 Euros TTC qui sont en augmentation de 4 999 Euros,

- les recettes de cessions ou participations constructeurs d'un montant de 20 311 673 Euros TTC (84% des recettes globales) qui sont en diminution de 758 596 Euros TTC liée à l'opération sur le terrain de la Poste qui générera moins de charges foncières que prévu antérieurement.

- la participation de MPM, désormais la Métropole à la réalisation de la voie nouvelle d'insertion entre le boulevard Fleming et le boulevard du Maréchal Juin pour un montant de 1 224 000 Euros TTC inchangée (5% des recettes globales)

La participation du concédant

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération correspondant à l'écart entre les dépenses et les recettes s'élève de 549 731 Euros à 1 889 276 Euros, soit une augmentation de 1 339 545 Euros par rapport au CRAC précédent.

Au 31/12/2015, la Ville a versé 1 390 388 Euros.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence concédante à partir du 1/01/2016 versera le solde de cette participation à l'équilibre du bilan soit 498 888 Euros en 2019.

Au global la Métropole va participer au financement de cette opération à hauteur de 1 722 888 Euros comprenant :

- la participation à l'équilibre de l'opération pour 498 888 Euros,

- la participation à la réalisation de la voie nouvelle d'insertion entre le boulevard Fleming, le boulevard Meyer et le boulevard du Maréchal Juin (convention de participation tripartite n°15/1755) pour 1 224 000 Euros.

La trésorerie de l'opération

Le solde cumulé de trésorerie de l'opération est négatif (-2 290 286 Euros) au 31 décembre 2015 en lien avec l'évolution des dépenses et des recettes.

Avenant à la concession

L'avenant 21 à la concession d'aménagement T1600913CO (ex 90/108) soumis à notre assemblée a pour objet :

d'approuver l'évolution de la participation du concédant à l'opération ainsi que l'échéancier de versement,

et de proroger la durée de la concession de deux années portant son échéance au 12 Mars 2019.

Le Programme des équipements publics modifié

Le transfert de la concession d'aménagement à la Métropole et l'intégration des nouveaux aménagements de la zone logistique du DÔME dans le programme de la concession conduisent à modifier le programme des équipements publics (PEP) de la ZAC.

En 2015 les négociations de SOLEAM avec Poste Immo ont permis d'aboutir à un accord quant à l'utilisation du parking actuel du centre de tri par le DÔME pour le stationnement des poids lourds, compensé par la mise à disposition de la Poste d'un autre terrain (ex SCI Ensalle) pour répondre aux besoins de son activité.

Le PEP modifié ci annexé prévoit les aménagements destinés au DÔME qui sont financés par l'opération de ZAC, réalisés par la SOLEAM aménageur puis remis gratuitement à la Ville.

Il s'agit de l'aménagement des espaces dévolus aux stationnements VL et PL , la réalisation de bâtiments à usage de stockage, et de restauration de la salle de spectacle du DÔME pour un montant estimé à 900 000 Euros TTC.

Conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme lorsque le programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier de réalisation doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

Ainsi le conseil municipal de Marseille lors de la séance du 3 Octobre 2016 a approuvé le programme des équipements publics modifié de la ZAC de St Just.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'urbanisme,

- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° HN 01-003/16/CM du 17 mars 2016 portant élection du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence, saisi par courrier du Président du Conseil de la Métropole ;

Oui le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- Que l'opération d'aménagement de Saint Just concédée à la SOLEAM est transférée à la Métropole à compter du 1er janvier 2016 ;
- Que la Métropole prend en charge la participation du concédant à l'équilibre du bilan restant à verser à l'opération à compter du 1er Janvier 2016, soit le montant prévisionnel de 498 888 Euros ;
- Que la convention de participation n° 15/1755 pour la réalisation de la voie d'insertion entre le boulevard Fleming, le boulevard Meyer et le bd Maréchal Juin prévoit le versement de 1 224 000 Euros de MPM désormais la Métropole à la SOLEAM en 2016 et en 2017 ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Saint-Just arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2015 (annexe 1).

Article 2 :

Est approuvée la participation du concédant à l'équilibre du bilan d'un montant prévisionnel de 1 889 276 Euros dont

- 1 390 388 Euros versés par la Ville avant le transfert de l'opération à la Métropole,
- 498 888 Euros restant à verser par la Métropole en 2019.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°21 à la convention d'aménagement T1600913CO (ex n°90/108) qui précise le montant de la participation du concédant à l'opération, le solde à verser par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ainsi que l'échéancier de versement et qui proroge la durée de la concession de deux années portant son échéance au 12 Mars 2019 (annexe 2).

Article 4 :

Est approuvé le programme des équipements publics modifié de la ZAC de Saint-Just joint en annexe 3.

Article 5 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer tous les documents concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
« ST JUST »**

**COMPTE RENDU ANNUEL
À LA COLLECTIVITÉ LOCALE
AU 31 DÉCEMBRE 2015**

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT «ST JUST»

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

| | |
|------------------------------|--|
| Nature juridique : | Concession d'Aménagement n°90/108 |
| Titulaire de la Concession : | MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption aboutie le 28 novembre 2013. |
| Concédant : | METROPOLE |
| Concession d'aménagement : | Approuvée le 02/02/1990 par délibération n°90/62/U |
| Durée prorogée : | Par Avenant n°12- délibération n°08/1234/ DEVD- <u>Echéance</u> : 12/03/2013 Par Avenant n°16- délibération n°12/0537/ DEVD- <u>Echéance</u> : 12/03/2015 Par Avenant n°19- délibération n°14/0577/UAGP du 10/10/2014 <u>Echéance</u> : 12/03/2017 |
| Modes de rémunération : | 5 % sur Dépenses HT (art. 3.2.b) 7% sur Recettes HT (art.3.2.c) 0,5% demi somme des recettes + dépenses HT (art.3.2.d) |

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

| | |
|--|---|
| Superficie Concession : | ZAC St Just et hors ZAC (îlot Meyer) : 82 000m ² |
| Vocation : | Mixte Activités/Logements |
| Approbation Dossier de Création de la Z.A.C : | Délibération n°94/366/U du 30/05/94 |
| Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C : | Délibération n°98/0575/EUGE du 20/07/98 |
| Dernière modification du PAZ : | Délibération n°AEC007-805/12/CC du 14/12/2012 |
| Intégration dans le PLU de Marseille : | Délibération n° AEC 0001-377/13/CC du 28/06/2013 |
| Modification du PEP de la ZAC : | Délibération n° 14/0040/UAGP du 28/04/2014 |

ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

| | |
|---------------------------------------|--|
| Dernier bilan approuvé: | CRAC au 31 décembre 2014, approuvé par délibération du CM n°14/0577/UAGP du 10/10/2014 |
| Budget d'origine : | 18,17 Millions € TTC |
| Budget du CRAC au 31/12/15 : | 23,522 Millions € TTC |
| Participation actuelle (au 31/12/15): | 1 889 276 € |
| Participation versée : | 1 390 388 € |

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE LA ZAC DE ST JUST ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

La ZAC de Saint Just d'une superficie de 8 hectares, est située en limite du 4^{ème} et du 13^{ème} arrondissement de Marseille. Elle s'étend depuis le Bd Lambert au Nord jusqu'à la rue Ste Adélaïde au Sud, et, entre l'avenue de St Just à l'Ouest et le Bd du Maréchal Juin à l'Est. Créée par délibération n°94/366/U du 30/05/94, son dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°98/0575/EUGE du 20/07/98. En outre, elle est comprise dans un plus large périmètre correspondant à la concession de ST JUST, confiée par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement (devenue SOLEAM) par convention n°90/108 du 2/02/1990.

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

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, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent 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 la ZAC de ST JUST relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille au 1^{er} 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 la ZAC de ST JUST est intervenu au 01/01/2016.

La Zac de St Just se caractérise par la présence :

- du viaduc du boulevard Fleming, qui scinde la Z.A.C. en deux moitiés inégales;
- du bâtiment du Conseil général des Bouches du Rhône (Hôtel du Département)
- du Dôme, salle de spectacle.

L'aménagement de la ZAC a été initié sur la partie Nord du Boulevard Fleming accompagnant l'implantation de l'Hôtel du Département et la salle de spectacle, avec la réalisation d'équipements publics d'infrastructure tels que les espaces extérieurs (parvis, espaces verts, réseaux..) et une gare d'échanges de bus permettant la connexion avec le métro St Just situé sous le bâtiment du Conseil Général.

La partie située au Sud du boulevard Fleming reste à aménager avec la réalisation d'équipements publics en connexion avec la programmation prévue sur l'îlot « Ste Adélaïde » compris entre le boulevard Fleming et la rue Sainte Adélaïde, ainsi que celle de l'îlot dit « Meyer » situé hors ZAC mais aux abords immédiats de celle-ci, entre la rue Ste Adélaïde et le boulevard Meyer.

Aussi, afin de permettre le développement et l'aménagement urbain de ce secteur de la Z.A.C, de nombreuses années après la validation du Projet d'aménagement initial et ainsi permettre l'évolution du projet en fonction des besoins et des problématiques actuelles, une modification du plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.) a été approuvée par délibération du conseil de communauté en séance du 14 décembre 2012 dont les dispositions principales ont été reprises dans le PLU approuvé le 28 juin 2013.

Ces évolutions de la programmation initiale ont conduit à modifier le Programme des Equipements Publics de la ZAC approuvé par délibération du Conseil de la Communauté urbaine n° AEC 010-875/13/CC du 13/12/2013 puis par délibération du Conseil municipal n° 14/0040/UAGP du 28/04/2014.

- Equipements Publics réalisés :

- Aménagement du parvis commun à H.D 13 et à la Salle de spectacles et des espaces contigus. (éclairage, espaces verts, mobiliers urbains).
- Gare d'échanges BUS/METRO.
- Passerelle piétonne du Bd Fleming reliant le viaduc au parvis H.D13/Dôme.

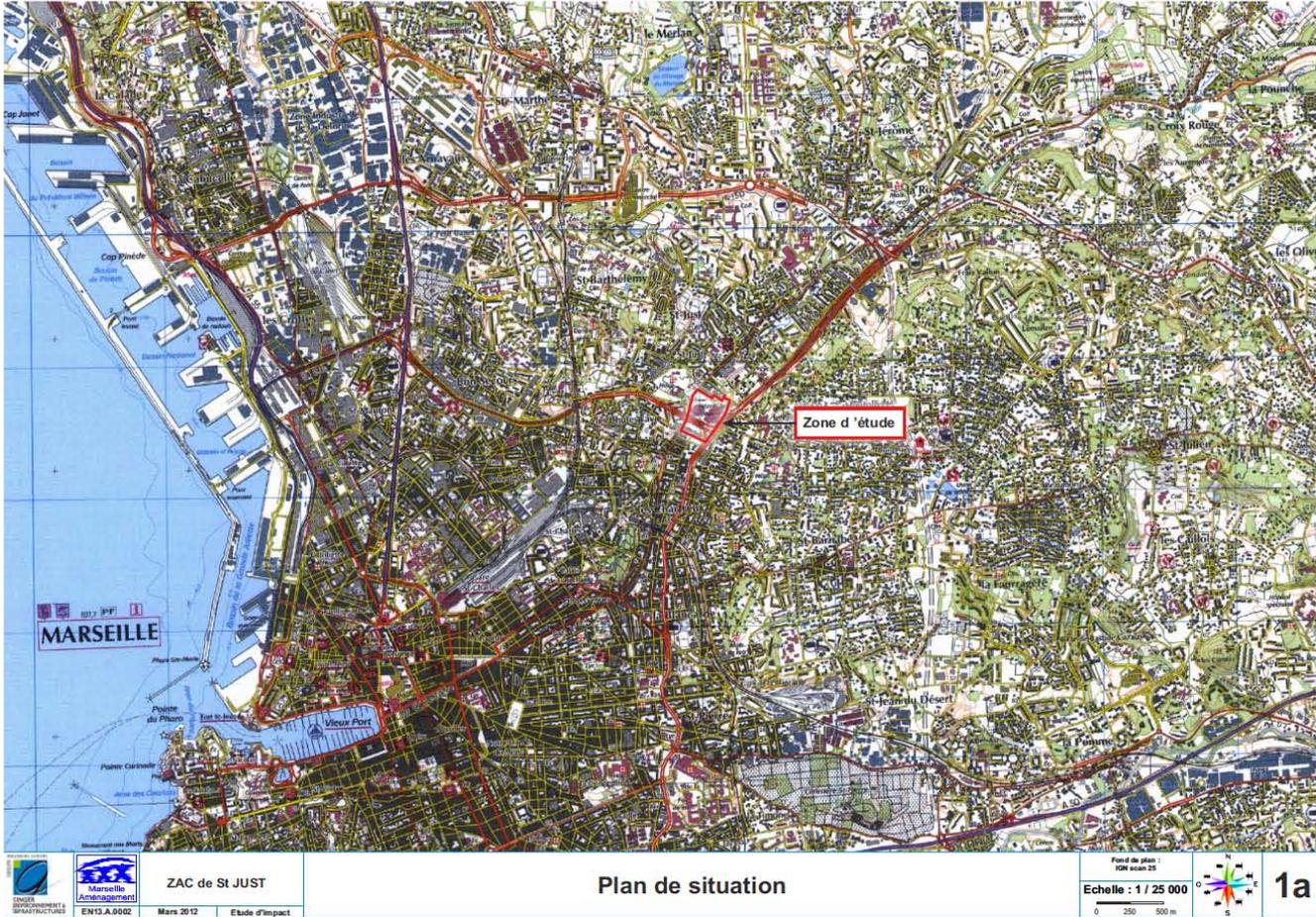
- Equipements Publics à réaliser :

- Liaison piétonne passant sous le viaduc du Boulevard Fleming reliant le Boulevard St Bruno au parvis du H.D13 jusqu'au métro.
- Bretelle « d'entrée » reliant le Boulevard Fleming au Boulevard Meyer en connexion avec la rue Sainte Adélaïde.
- Aménagement de la rue Sainte Adélaïde avec rampe d'accès sur nouvelle bretelle.
- Bretelle de « sortie » du Boulevard Meyer sur le Boulevard Maréchal Juin.
- Aménagement du Bd Meyer

ANNEXE 1

ZAC DE ST JUST

Plan de Localisation



Annexe 2 CRAC au 31/12/2015
Périmètre de la ZAC et de la concession

ZAC de St Just – Plan des équipements publics



Equipements réalisés:

- 1 -Parvis de l'HD13: **CG13**
- 2-Parvis du Dôme
- 3-Gare d'échange Bus: **MPM**
- ★4- Passerelle piétonne: **Ville de Marseille**

Equipements à réaliser:

- VRD Rue Ste Adélaïde et Bd Meyer
- 5- - - - Liaison piétonne: **Ville/CG13**
- 6- ➔ Bretelles Bd Fleming/Meyer/Juin: **MPM**

2/Développement actuel du Projet d'aménagement :

1/ Les acquisitions foncières :

Au 31 décembre 2015, SOLEAM maîtrise la majorité du foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC de St Just tel que précisé sur la carte ci-jointe (annexe 3).

2/ L'avancement des commercialisations

Le terrain « Ilot Meyer » a été cédé à PROGEREAL en 2014 pour la réalisation d'un programme de 12 817m2 SDP décomposé en 7 387m2 SDP de logements et 5 430m2 de bureaux conformément au permis modificatif obtenu en date du 26/04/2013.

Au 31 décembre 2015, l'aménageur a commercialisé 13 318m2 SDP soit 26% de la SDP globale à céder sur l'opération de ST JUST (annexe 4).

Les Programmes immobiliers :

- Programme Ilot Ste Adélaïde- « La Calanque » - AMETIS/Atelier Jean Nouvel

Programme prévisionnel : 27 861m2 SDP logements/commerces dont logements à prix maîtrisé (5465m2SDP).

PC n°12.M.1993 PC.PO obtenu le 22/09/2014.

- Programme Ilot MEYER- « DECISIUM » - PROGEREAL/STERN

Programme prévisionnel : 7 387M2 de logements et 5430m2 SDP de bureaux.

PC modificatif n°03.M.0083.PC.M1 obtenu le 26/04/2013. (7 387m2 logements et 5430m2 bureaux)

Rappel historique :

-Le permis de construire pour le programme dit «Le Décisium», délivré le 02/03/2006 a fait l'objet d'un recours contentieux « pour excès de pouvoir» qui a été rejeté par le tribunal.

- PC valant division du 02/03/2006 parcellaire devenu définitif le 09/12/2010.

- Dépôt d'un PC modificatif le 28/10/2011, destiné à modifier le programme de logements passant de 7888m2 SDP à 7432m2 SDP.

En parallèle, l'étude réalisée par EGIS pour la faisabilité de la voie de liaison bénéficiant en partie d'un emplacement réservé sur le terrain d'assiette du permis a révélé la nécessité d'élargir cet ER, approuvé dans le cadre du PLU du 28 juin 2013.

Le compromis de vente signé le **15 mars 2013**, prévoit le montage juridique permettant la réalisation de cette voie suivant son nouveau tracé.

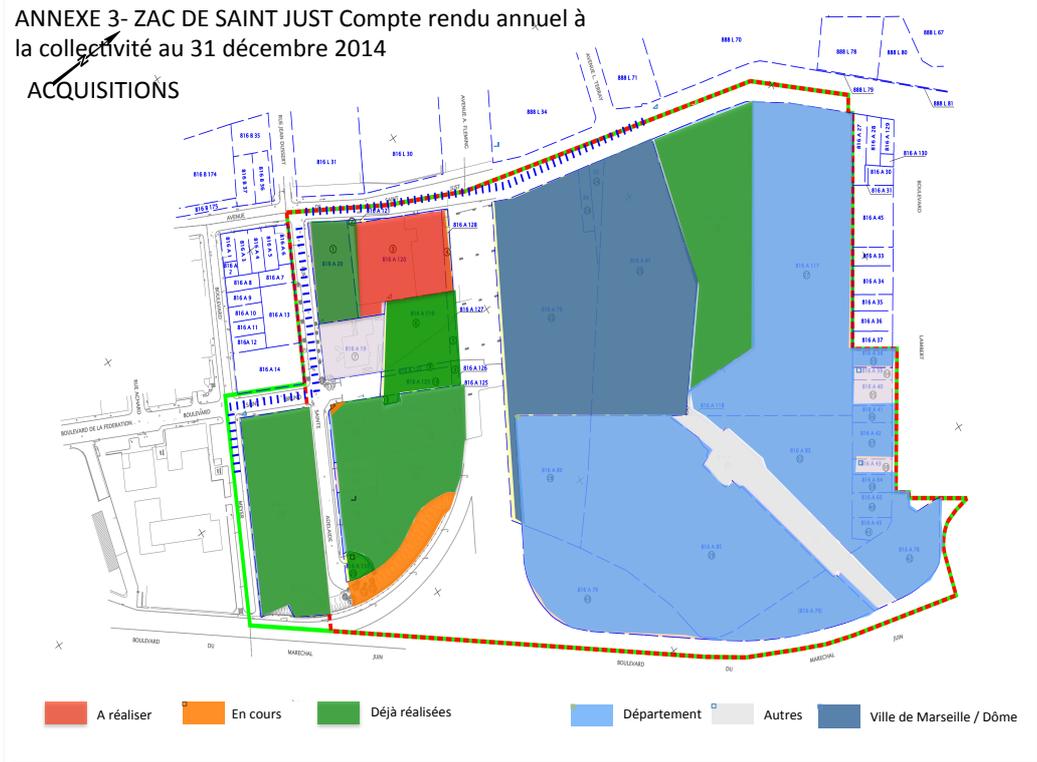
Un avenant a été signé le 15/10/2013 afin de régler le surcoût lié à la présence de pollution, engendrant une diminution du prix de cession de 55 000€. L'acte a été signé le 01/08/2014.

3/ L'avancement des travaux

La carte ci-jointe (annexe 5) met en évidence les travaux réalisés au 31/12/2015.

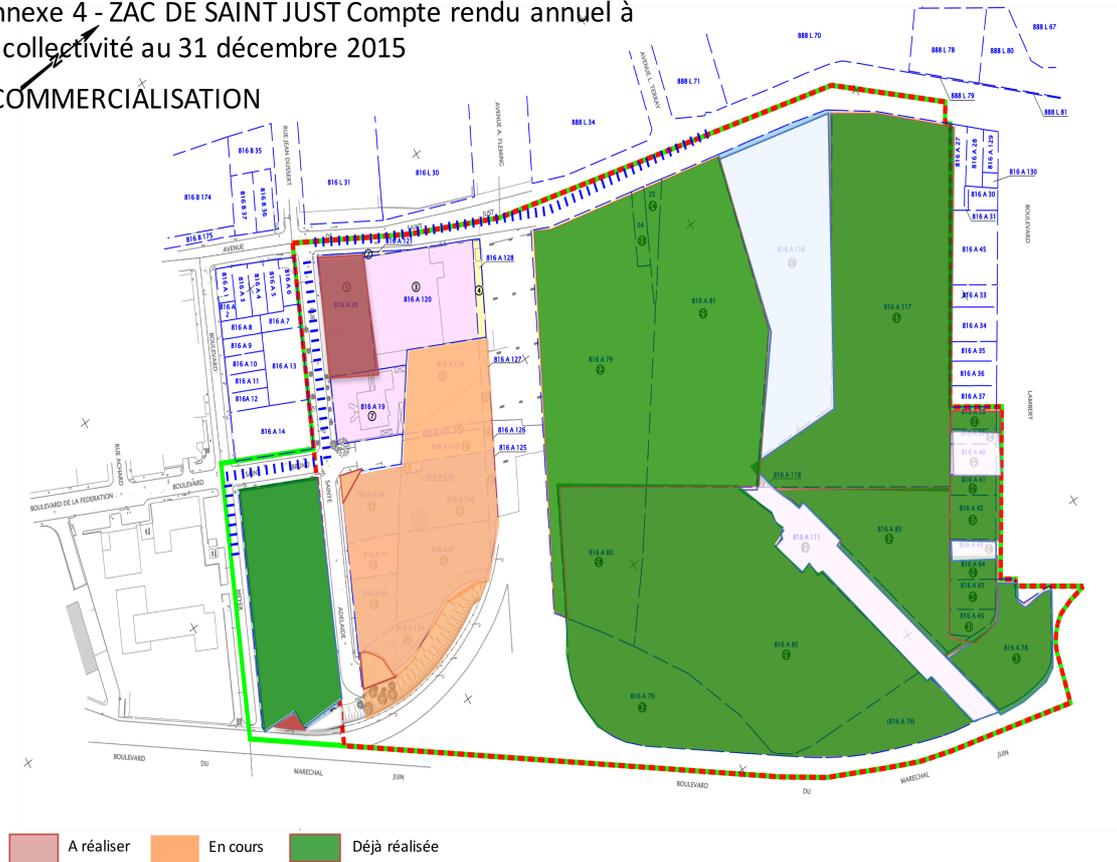
ANNEXE 3- ZAC DE SAINT JUST Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2014

ACQUISITIONS



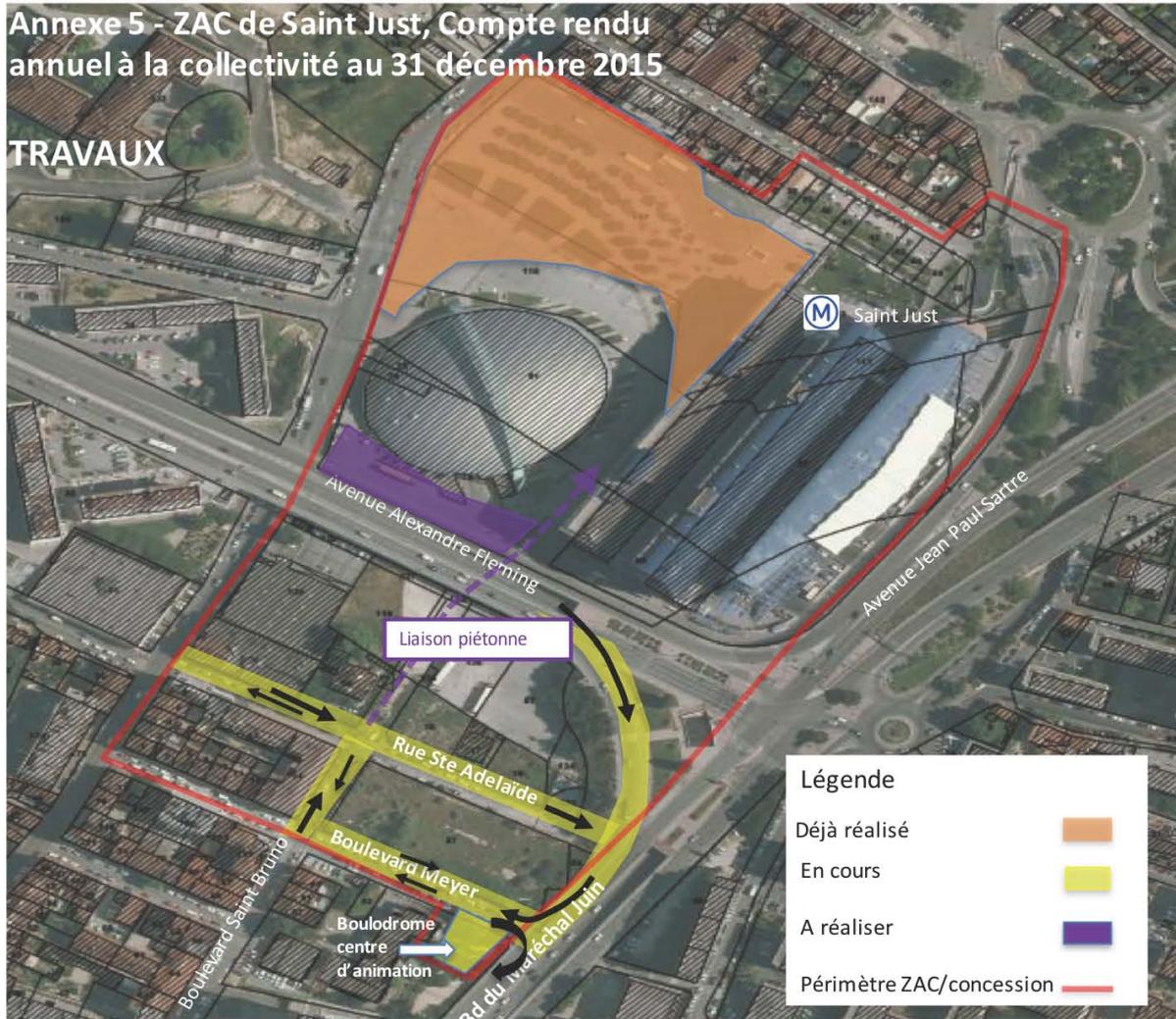
Annexe 4 - ZAC DE SAINT JUST Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015

COMMERCIALISATION



Annexe 5 - ZAC de Saint Just, Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015

TRAVAUX



NOTE DE CONJONCTURE

1/ POINT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION :

I- RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET AVANCEMENT ACTUEL DES PROJETS D'AMENAGEMENT

1- Avancement des acquisitions foncières sur l'année 2015 :

1.1 Les actes

- **Acquisition MPM talus environ 900m² + 7m²:** Actes signés les 9 et 11 juin 2015

1.2 Les compromis de vente

RAS

2- Avancement des commercialisations sur l'année 2015 :

2.1 Les actes

RAS

2.2 Les compromis de vente

Pour mémoire :

ILOT STE ADELAIDE- AMETIS :

Un nouveau compromis de vente avait été signé le 31/07/2014 pour un programme de 27 861m² SDP décomposé comme suit: 12 233 m² SDP de logements sociaux.

3 471 m² SDP en logement libre.

5 465 m² SDP de logements en accession à prix maîtrisé.

4 856 m² SDP de logements étudiants.

1 445m² SDP de bureaux

391 m² SDP de locaux de service public ou d'intérêt collectif.

Les surfaces brutes affectées à ces locaux comprennent 3 niveaux de parking (PL et VL),ainsi qu'un R+1

PRIX H.T : 5 466 150 euros

Un PCM a été déposé en novembre 2015 pour la réalisation de 28 626m² SDP soit +765m²SDP dont la nouvelle programmation est la suivante :

12 233 m² SDP logements sociaux

3 515 m² SDP logements locatifs libres

6 509 m² SDP logements accession

2 149 m² RSJ : Résidence Jeunes

3 492 m² SDP RHSV-

728 m² SDP ERP

Correspondant au programme suivant :

- 66 logements (RJA) cédés à l'opérateur RSF,
- 134 logements (RHVS)cédés à l'opérateur RSF,
- 47 logements locatifs libres,
- 100 logements en accession à cout maitrisé (IDEOM),
- 192 logements cédés à PROMOLOGIS (155 logements locatifs aidés et 37 logements en PSLA),
- Places PL en RDC pour Dôme,

Locaux en RDC du bâtiment destiné à l'accession à cout maîtrisé (IDEOM) destinés à être cédés à des professions libérales.

Par ailleurs, le PC n°0130551201993 obtenu le 22/09/2014, a fait l'objet d'un transfert au bénéfice de la SAS AMETIS PACA et de la SAS IDEOM par arrêté du 13/11/2015.

3. Les dossiers en phase « Travaux » sur 2015 :

3.1 Les travaux d'aménagement

- - PROJET DE BRETELLES -

Ces travaux consistent en :

- Création d'une bretelle d'entrée depuis le Bd Fleming au Bd Meyer jusqu'au Bd Meyer,
- Requalification de la Rue Ste Adélaïde avec un débouché sur la nouvelle bretelle d'entrée,
- Création d'une bretelle « de sortie » depuis le Bd Meyer sur le Bd du Maréchal Juin,
- Requalification du Bd Meyer,
- Réalisation de deux murs de soutènement :
 - mur n°1 : en remplacement du talus
 - mur n°2 : au niveau de la bretelle d'entrée en connexion avec le Bd M. Juin

MOE : INGEROP

Marché de travaux attribué au **groupement EUROVIA/CAMPENON BERNARD** pour 2 370 119€ H.T.

Les travaux ont débuté en octobre 2015 pour une durée de 10 mois.

3.2 Les travaux de construction

RAS

4. les Dossiers en phase « Etudes » sur 2015:

- Etude PRO PROJET DE BRETELLES - MOE INGEROP

Validation du PRO 2nd trimestre 2015.

- Réaménagement du terrain de jeux de boules- MOE INGEROP

Compte tenu de l'impact du projet de bretelle sur le terrain de jeux de boules du Centre d'animation municipal « Fédération », situé Bd Meyer, appartenant à la Ville de Marseille, une étude MOE a été confiée à INGEROP pour le réaménagement des pistes de jeux.

- Etude Stationnements PL du Dôme :

Etude confiée au BET DUCKS SCENO.

- Etudes de MOE pour la Démolition de l'ancien Garage- EMSALEM : CEBP GINGER.

II -LES PERSPECTIVES POUR L'ANNEE 2016 et suivantes

Sont prévus, pour les années à venir :

1. Acquisitions foncières :

Acquisitions amiables :

Acquisition d'une emprise du terrain du TRI POSTAL (A n°120) pour 684m2 environ (2017-2018)

- Une négociation est menée entre Poste Immo et Soleam concernant une possibilité de transbordement de la façade/accès du Tri Postal du côté du terrain Emsalem afin que SOLEAM puisse remembrer le parking actuel du Tri Postal au terrain du Dôme afin d'aménager les stationnements PL.
- Poursuite des négociations avec « Poste Immo » sur le développement d'un programme immobilier à l'échelle de l'ilot (Emsalem + Tri Postal) et parfaire l'aménagement du site.

Acquisition auprès de la Ville du terrain impacté par le projet de Bretelles :

Ce foncier est nécessaire à la réalisation de la bretelle de sortie du Bd Meyer sur le Bd du Maréchal JUIN. Environ 300m2 à acquérir (2017).

2. Commercialisations sur l'année 2016 :

ILLOT STE ADELAIDE- AMETIS :

Un nouveau compromis de vente devra être signé compte tenu de l'évolution de la programmation initiale intégrée dans le permis de construire modificatif déposé en novembre 2015 visant à la réalisation d'un programme de 28 626 m2 SDP soit +765m2 SDP décomposé comme suit :

- 12 233 m2 SDP logements sociaux
- 3515 m2 SDP logements locatifs libres
- 6509 m2 SDP logements accession
- 2149 m2 RSJ : Résidence Jeunes
- 3492 m2 SDP RHSV-
- 728 m2 SDP ERP

Un supplément de prix devra être prévu au compromis pour 221 200€ H.T.

Les conditions suspensives seront l'obtention de l'agrément de la Métropole et des agréments relatifs aux logements sociaux, pour la signature de l'acte notarié au dernier trimestre 2016.

Il est précisé que la dépollution du terrain sera à la charge de l'acquéreur.

3. En ce qui concerne les études :

- Etudes AVP/PRO de la liaison piétonne reliant Bd St Bruno au parvis du HD13

Après avoir recueilli l'avis du concédant sur l'étude de faisabilité présentée, les études de MOE pourront être lancées. Les Travaux ne pourront débuter qu'à la fin du chantier AMETIS (2019).

- Etude de faisabilité actualisée sur l'ilot remembré « Tri Postal » et « Emsalem » :

Une étude de faisabilité actualisée au regard des nouvelles dispositions du PLU (2^{ème} modification approuvé le 21/12/2015 zonage UT3) sera réalisée afin de poursuivre la négociation foncière avec Poste IMMO.

- Etude de faisabilité pour stationnements PL du Dôme (2016) :

Suite à l'échec des propositions effectuées par Ducks Sceno, le BET ARTELIA sera chargé de proposer des solutions techniques pour le Dôme sur plusieurs zones d'études puis de réaliser les études MOE pour le réaménagement des espaces de stationnements et de stockage du Dôme.

- **Mission d'architecte Conseil** pour définition de prescriptions architecturales sur l'ilot POSTE IMMO. (2016)

4. En ce qui concerne les travaux :

- Projet de Bretelles : Réception partielle des aménagements de voirie à l'été 2016.

Les finitions de la voie au niveau de la rue Ste Adélaïde seront reportées après le gros œuvre du chantier AMETIS sur l'îlot Ste Adélaïde, afin de leur permettre l'implantation de grues et ne pas venir abîmer la voie neuve.

- Réaménagement du Boulodrome

Marché de prestations similaires confié à EUROVIA.

- Travaux de réaménagement des espaces de stationnements PL et stockages du Dôme (2016/17).

Ces travaux seront à réaliser de manière à permettre à AMETIS de pouvoir entamer ses travaux et au Dôme de continuer à fonctionner. Les travaux consistent en :

- La démolition d'un bâtiment de stockage constitué d'une ossature métallique et tôles d'une surface d'environ 230m²
- La reconstruction d'un bâtiment de même type pour du stockage
- La dépose des modulaires situés à l'entrée à usage de « catering » (espace de restauration Pour les techniciens du spectacle).
- La reconstitution du catering par la mise en place d'une construction modulaire sur une dalle « toit Terrasse » d'une partie du Dôme
- La réalisation de travaux de terrassement/VRD pour stationnement PL sur site Dôme + site POSTE

Suite à la demande de SOLEAM de retournement de la façade du Tri Postal, en contrepartie de la libération de leur parking, Poste Immo reconstituera un espace parking sur le terrain de SOLEAM afin d'assurer le fonctionnement de l'activité du centre de tri.

- Démolitions à réaliser :

- ILOT « EMSALEM – 42, Avenue de St Just :

Suite à l'acquisition du bien « EMSALEM », et la libération des lieux par l'occupant en Août 2015, l'ensemble du bâti sera démoli.

- Bâtiment de stockage Dôme

Afin d'optimiser le stationnement PL du Dôme, le bâtiment actuel sera démoli et reconstruit sur une autre emprise du site.

5. En ce qui concerne les commercialisations :

- POSTE IMMO :

Suivant le montage envisagé, SOLEAM vendrait le terrain « Emsalem » en charges foncières à POSTE IMMO.

6. Convention de participation :

- POSTE IMMO :

Dans le cas où POSTE IMMO réaliserait le programme immobilier sur l'îlot remembré, une participation aux coûts des équipements publics serait à percevoir sur le nombre de m² SDP développés au prorata de la surface restant appartenir à POSTE IMMO.

III - L'analyse poste par poste des variations constatées entre le budget approuvé et le nouveau budget prévisionnel :

I - DEPENSES :

1- Acquisitions Ville/Métropole Aix Marseille Provence :

| | BUDGET PREV. AU 31/12/14 | BUDGET PREV. AU 31/12/15 | ECARTS en € TTC |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Acquisitions Ville | 3 935 318 | 3 935 318 | 0 |
| Frais annexes | 111 941 | 127 423 | 15 482 |
| Acquisition CUMPM (Ilot Ste Adélaïde) | 2 242 614 | 2 240 357 | -2 257 |
| Acquisitions autres et f. annexes | 3 520 130 | 2 995 535 | -524 595 |
| Terrain hors ZAC | 922 638 | 922 638 | 0 |
| TOTAL | 10 732 640 | 10 221 270 | -511 370 |

L'augmentation du poste « Frais annexes » de 15482€ correspond aux frais d'actes exposés dans le cadre du transfert de biens entre Marseille Aménagement et SOLEAM suite à la procédure de fusion-absorption. Le poste « Acquisitions autres et f. annexes » qui diminue de -524 595€ correspond à la suppression de l'acquisition de la totalité du Tri Postal.

2 • Études générales HORS ZAC:

| | BUDGET PREV. AU 31/12/14 | BUDGET PREV. AU 31/12/15 | ECARTS en € TTC |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Etudes Générales | 1 215 088 | 1 190 073 | -25 014 |
| Etudes Générales hors ZAC | 31 833 | 34 414 | 2 581 |
| TOTAL | 1 246 921 | 1 224 487 | -22 434 |

Suit le réalisé comptable.

3 • Démolitions ZAC mise en état des sols:

| | BUDGET PREV. AU 31/12/14 | BUDGET PREV. AU 31/12/15 | ECARTS en € TTC |
|--|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Démolitions ZAC mise en état des sols | 505 103 | 623 125 | 118 023 |
| Démolitions hors ZAC mise en état sols | 61 504 | 61 504 | 0 |
| TOTAL | 566 606 | 684 629 | 118 023 |

Augmentation de 118 023€ du poste Démolitions en ZAC correspond à l'ajout de la démolition du bâtiment de stockage sur le site du Dôme ainsi que les coûts réels liés à la démolition « Emsalem ».

4 • Travaux de VRD : bd Meyer (Hors ZAC) et Saint Bruno (ZAC)

| | BUDGET PREV. AU 31/12/14 | BUDGET PREV. AU 31/12/15 | ECARTS en € TTC |
|--|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Espaces Publics dont 3ème Tiers | 2 937 376 | 2 937 376 | 0 |
| Aménagement parking de surface PL du Dôme | 250 000 | 900 440 | 650 440 |
| Passerelle Fleming | 134 999 | 134 999 | 0 |
| VRD St Bruno/Ste Adélaïde | 871 999 | 436 261 | -435 738 |
| PROJET DE BRETELLES entrée/sortie - (ZAC) - (ex-Soutènement partiel Bd Fleming- mur n° 1) - | 2 103 221 | 3 108 292 | 1 005 071 |
| VRD Meyer (hors ZAC) | 686 660 | 236 905 | -449 755 |
| Aléas ZAC | 108 442 | 110 907 | 2 465 |
| Aléas hors ZAC | 0 | 11 675 | 11 675 |
| TOTAL | 7 092 697 | 7 876 856 | 784 159 |

L'augmentation de 650 440€ pour l'aménagement des espaces PK du Dôme correspond à l'estimatif de la faisabilité réalisée par ARTELIA.

Le poste VRD St Bruno/Ste Adélaïde diminue de 435K€ pour être reporté sur le poste travaux du projet de bretelles.

L'augmentation de 1K€ du coût global lié aux travaux du projet de bretelles correspond au montant actualisé du marché de travaux à 2,8K€ ainsi que les travaux connexes liés à la création des réseaux secs et humides pour environ 200K€.

La baisse du poste VRD MEYER pour 449K€ correspond à une moins-value sur les travaux du boulodrome ainsi qu'à un ajustement du budget.

L'augmentation globale du poste travaux de 784 159€ correspond essentiellement à la prise en compte de la réalisation d'un aménagement de surface affecté à usage de stationnements pour les besoins du Dôme, ainsi qu'à une actualisation du montant des travaux.

5 • Honoraires techniques :

| | BUDGET PREV. AU 31/12/14 | BUDGET PREV. AU 31/12/15 | ECARTS en € TTC |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Honoraires Techniques ZAC | 540 071 | 542 530 | 2 459 |
| Honoraires Techniques hors ZAC | 26 819 | 52 796 | 25 977 |
| TOTAL | 566 890 | 595 326 | 28 435 |

L'augmentation de 25 977€ d'honoraires techniques hors ZAC correspond aux prestations liées pour à la réalisation des travaux du Boulodrome.

6- Charges de gestion:

| | BUDGET PREV. AU 31/12/14 | BUDGET PREV. AU 31/12/15 | ECARTS en € TTC |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Charges de gestion ZAC | 620 506 | 660 901 | 40 395 |
| Charges de gestion hors ZAC | 117 170 | 116 109 | -1 060 |
| TOTAL | 737 675 | 777 010 | 39 335 |

Augmentation des charges de gestion cohérent avec le réel 2015 et en prévision des publicités, assurances, constats divers à prévoir en vue des travaux de PK pour le Dôme.

7 • frais ventes :

| | BUDGET PREV. AU 31/12/14 | BUDGET PREV. AU 31/12/15 | ECARTS en € TTC |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Frais sur vente | 80 859 | 83 643 | 2 784 |
| TOTAL | 80 859 | 83 643 | 2 784 |

Poste inchangé.

8 • Rémunérations

| | BUDGET PREV. AU 31/12/14 | BUDGET PREV. AU 31/12/15 | ECARTS en € TTC |
|--|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Rémunérations sur recettes ZAC | 695 805 | 629 853 | -65 951 |
| Rémunérations sur recettes hors ZAC | 188 454 | 188 454 | 0 |
| Rémunérations sur recettes particulières | 64 029 | 64 029 | 0 |
| Rémunérations sur dépenses ZAC | 573 829 | 604 848 | 31 019 |
| Rémunérations sur dépenses hors ZAC | 85 280 | 68 304 | -16 977 |
| Rémunérations de liquidation ZAC | 59 282 | 58 478 | -804 |
| Rémunérations de liquidation hors ZAC | 10 865 | 10 016 | -849 |
| TOTAL | 1 677 543 | 1 623 982 | -53 562 |

Diminution globale de 53 562€, liée à l'évolution des dépenses travaux et la modification des conditions de cession de l'ilot « Tri Postal/EMSALEM ».

9 • TVA:

| | BUDGET PREV. AU 31/12/14 | BUDGET PREV. AU 31/12/15 | ECARTS en € TTC |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| TVA résiduelle | 678 054 | 902 743 | 224 689 |
| Tva sur marge ou prorata tva | 3 396 | 3 396 | 0 |
| TOTAL | 681 450 | 906 139 | 224 689 |

La TVA résiduelle traduit la différence entre la TVA collectée sur les recettes et la TVA payée sur les dépenses. Augmentation sensible liée à l'évolution des dépenses et des recettes nouvelles de l'opération.

10 • Budget frais financier

| | BUDGET PREV. AU 31/12/14 | BUDGET PREV. AU 31/12/15 | ECARTS en € TTC |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Frais financiers Court terme | 132 741 | 109 559 | -23 182 |
| Frais financiers Long terme | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 132 741 | 109 559 | -23 182 |

Ces postes suivent l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération (hors protocoles fonciers Ville).

11 • Chiffre d'affaire ZAC :**Cessions**

| | BUDGET PREV. AU 31/12/14 | BUDGET PREV. AU 31/12/15 | ECARTS en € TTC |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| HD 13 | 6 335 263 | 6 335 263 | 0 |
| 3ème Tiers | 2 757 803 | 2 757 803 | 0 |
| Ilot Ste Adélaïde | 8 746 560 | 7 660 764 | -1 085 796 |
| Ilot Meyer-terrain Gaillat (hors ZAC) | 3 230 643 | 3 230 643 | 0 |
| TOTAL | 21 070 269 | 19 984 473 | -1 085 796 |

Pour l'ilot Ste Adélaïde, la diminution de 1K€ est lié au nouveau montage envisagé avec POSTE IMMO sur l'ilot du Tri Postal qui reste propriétaire de son terrain.

12 • Produits financiers:

| | BUDGET PREV. AU 31/12/14 | BUDGET PREV. AU 31/12/15 | ECARTS en € TTC |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Produits financiers | 668 272 | 669 201 | 929 |
| TOTAL | 668 272 | 669 201 | 929 |

Les produits financiers suivent l'évolution de la trésorerie de l'opération.

13 • Produits de gestion :

| | BUDGET PREV. AU 31/12/14 | BUDGET PREV. AU 31/12/15 | ECARTS en € TTC |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Produits de gestion | 3 750 | 8 749 | 4 999 |
| TOTAL | 3 750 | 8 749 | 4 999 |

Augmentation de 4 999€ liée aux frais notariés de l'acquisition Ville sur l'ilot Sainte Adélaïde.

14• Subventions :

| | BUDGET PREV. AU 31/12/14 | BUDGET PREV. AU 31/12/15 | ECARTS en € TTC |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Subvention CUMPM | 1 224 000 | 1 224 000 | 0 |
| TOTAL | 1 224 000 | 1 224 000 | 0 |

Poste inchangé.

Pour mémoire : Convention de subvention approuvée par délibération du conseil communautaire n°AEC 010-875/13/CC du 13/12/2013 pour une participation financière au projet des bretelles à hauteur de 1 224 000€, nouvel équipement public de la ZAC prévu au PEP. Montant prévisionnel : 1 224 000 € qui résultera du marché de travaux pour une participation à hauteur de 50% du montant des travaux, honoraires techniques inclus.

15• Participation Concédant ZAC et hors ZAC :

| | BUDGET PREV. AU 31/12/14 | BUDGET PREV. AU 31/12/15 | ECARTS en € TTC |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Participation Ville ZAC et Hors ZAC | 549 731 | 1 390 388 | 840 657 |
| TOTAL | 549 731 | 1 390 388 | 840 657 |

| | BUDGET PREV. AU 31/12/2014 | BUDGET PREV. AU 31/12/2014 | ECARTS en € TTC |
|---|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Participation METROPOLE ZAC et Hors ZAC | 0 | 498 888 | 498 888 |
| TOTAL | 0 | 498 888 | 498 888 |

Augmentation de la participation concédant à hauteur de 1 889 276 € principalement liée aux nouveaux travaux pour le réaménagement d'espaces de stationnements du Dôme.

* * * * * *
* * *

BILAN PREVISIONNEL ZAC SAINT JUST

| | HT | TVA | TTC |
|--|-------------------|------------------|-------------------|
| Budget Foncier | | | |
| Acquisitions Ville | 3 935 318 | 0 | 3 935 318 |
| Frais annexes | 116 086 | 11 336 | 127 423 |
| Acquisition Ville/CUMPM (Ilot Ste Adélaïde) | 2 236 219 | 4 138 | 2 240 357 |
| Acquisitions autres et f. annexes | 2 973 893 | 21 642 | 2 995 535 |
| Etudes Générales | 1 001 324 | 188 749 | 1 190 073 |
| Terrain hors ZAC | 922 638 | 0 | 922 638 |
| Etudes Générales hors ZAC | 29 821 | 4 593 | 34 414 |
| TOTAL | 11 215 298 | 230 458 | 11 445 756 |
| Budget travaux | | | |
| Démolitions ZAC mise en état des sols | 521 035 | 102 091 | 623 125 |
| Démolitions hors ZAC mise en état sols | 51 833 | 9 671 | 61 504 |
| Espaces Publics dont 3ème Tiers | 2 470 862 | 466 514 | 2 937 376 |
| Aménagement parking de surface du Dôme | 750 367 | 150 073 | 900 440 |
| Passerelle Fleming | 112 761 | 22 238 | 134 999 |
| VRD st Bruno/Ste Adélaïde | 363 610 | 72 651 | 436 261 |
| PROJET DE BRETELLES entrée/sortie - (ZAC) - (ex-Sou) | 2 607 387 | 500 905 | 3 108 292 |
| VRD Meyer (hors ZAC) | 197 430 | 39 475 | 236 905 |
| Aléas ZAC | 92 443 | 18 464 | 110 907 |
| Aléas hors ZAC | 9 729 | 1 946 | 11 675 |
| Honoraires Techniques ZAC | 451 504 | 91 026 | 542 530 |
| Honoraires Techniques hors ZAC | 45 789 | 7 007 | 52 796 |
| TOTAL | 7 674 749 | 1 482 061 | 9 156 811 |
| Budget dépenses annexes | | | |
| Charges de gestion ZAC | 566 317 | 94 583 | 660 901 |
| Charges de gestion hors ZAC | 108 831 | 7 279 | 116 109 |
| Frais sur vente | 69 367 | 14 276 | 83 643 |
| Rémunérations sur recettes ZAC | 629 853 | 0 | 629 853 |
| Rémunérations sur recettes hors ZAC | 188 454 | 0 | 188 454 |
| Rémunérations sur recettes particulières | 64 029 | 0 | 64 029 |
| Rémunérations sur dépenses ZAC | 604 848 | 0 | 604 848 |
| Rémunérations sur dépenses hors ZAC | 68 304 | 0 | 68 304 |
| Rémunération de proximité et de gestion | 0 | 0 | 0 |
| Rémunérations de liquidation ZAC | 58 478 | 0 | 58 478 |
| Rémunérations de liquidation hors ZAC | 10 016 | 0 | 10 016 |
| TVA Résiduelle | 0 | 902 743 | 902 743 |
| Tva sur marge ou prorata tva | 3 396 | 0 | 3 396 |
| TOTAL | 2 371 893 | 1 018 881 | 3 390 774 |
| Budget Frais financiers | | | |
| Frais financiers Court terme | 109 559 | 0 | 109 559 |
| Frais financiers Long terme | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 109 559 | 0 | 109 559 |

| | | | |
|----------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Prix de revient total ZAC | 21 371 500 | 2 731 400 | 24 102 899 |
|----------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|

| Chiffres d'affaires ZAC | | | |
|---|-------------------|------------------|-------------------|
| HD 13 | 6 335 263 | 0 | 6 335 263 |
| 3ème Tiers | 2 286 735 | 471 067 | 2 757 803 |
| Ilot Ste Adélaïde | 6 383 970 | 1 276 794 | 7 660 764 |
| Participation Constructeurs ZAC | 327 200 | 0 | 327 200 |
| Participation Dépt aux travaux | 0 | 0 | 0 |
| Ilot Meyer-terrain Gaillat (hors ZAC) | 2 692 203 | 538 440 | 3 230 643 |
| Participation Ville ZAC et Hors ZAC | 1 149 849 | 240 539 | 1 390 388 |
| Participation METROPOLE ZAC et Hors ZAC | 498 888 | 0 | 498 888 |
| Subvention CUMPM | 1 020 000 | 204 000 | 1 224 000 |
| Produits de gestion | 8 191 | 558 | 8 749 |
| Produits financiers | 669 201 | 0 | 669 201 |
| TOTAL | 21 371 500 | 2 731 400 | 24 102 899 |

| | | | |
|-------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Chiffre d'affaires ZAC | 21 371 500 | 2 731 400 | 24 102 899 |
|-------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|

Reçu au Contrôle de légalité le 25 novembre 2016

| TRESORERIE PREVISIONNELLE CONSOLIDE ZAC DE SAINT JUST | | | | | | | |
|---|------------------------|------------------|------------------------|------------------|-------------------|----------------|-----------------|
| Année | Cumul au 31/12/2014 | 2015 | Cumul au 31/12/2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| DEPENSES | | | | | | | |
| Budget Foncier 11 445 756 | 9 537 514 | 51 016 | 9 588 531 | 56 819 | 1 791 407 | 4 500 | 4 500 |
| Budget Travaux 9 156 811 | 3 902 050 | 872 960 | 4 775 010 | 3 030 055 | 683 747 | 37 374 | 630 624 |
| Budget Dépenses Annexes 2 392 304 | 1 747 663 | 144 475 | 1 892 138 | 362 665 | 81 701 | 55 801 | 95 726 |
| FFI LT de la période 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FFI CT de la période 109 559 | 90 481 | 13 244 | 103 725 | 0 | 5 544 | 289 | |
| TOTAL 23 200 156 | 15 277 708 | 1 081 696 | 16 359 404 | 3 449 539 | 2 562 400 | 97 964 | 730 850 |
| DECAISSEMENT | | | | | | | |
| RECETTES | | | | | | | |
| TOTAL 23 440 411 | 13 738 785 | 650 446 | 14 389 231 | 7 439 660 | 681 660 | 929 860 | 662 488 |
| ENCAISSEMENT | | | | | | | |
| Solde intermédiaire de trésorerie | -1 538 923 | -431 250 | -1 970 173 | 3 990 121 | -1 880 740 | 831 896 | -68 362 |
| Emprunts encaissés | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avances | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Encaissements temporaires | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TVA résiduelle | 339 137 | -19 024 | 320 113 | 573 268 | -14 958 | 131 258 | -106 937 |
| Remboursement emprunts | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Remboursement avances | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Décaissements temporaires | 339 137 | -19 024 | 320 113 | 573 268 | -14 958 | 131 258 | -106 937 |
| Solde de trésorerie | -1 878 060 | -412 226 | -2 290 286 | 3 416 854 | -1 865 782 | 700 638 | 38 575 |
| Solde cumulé | -1 878 060 | | -2 290 286 | 1 126 568 | -739 214 | -38 576 | 0 |
| | -1 878 060 | | -2 290 285 | | | | |
| | 0 | | 1 | | | | |
| Année | Réalisé 31/12/2014 | 2015 | Réalisé 31/12/2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| TVA déductible ZAC et Hors ZAC | 916 257 | 161 604 | 1 077 861 | 518 838 | 116 958 | 8 062 | 106 937 |
| Crédit tva cumulé | -4 788 | -142 580 | -147 368 | | | | |
| TVA collectée ZAC et Hors ZAC | 1 250 606 | 0 | 1 250 606 | 1 239 474 | 102 000 | 139 320 | 0 |
| Prorata ou TVA sur marge | 3 396 | 0 | 3 396 | 0 | 0 | 1 | 2 |
| TVA RÉSIDUELLE | 334 349 | -161 604 | 172 745 | 720 636 | -14 958 | 131 258 | -106 937 |
| TVA RÉSIDUELLE retraitée | 339 137 | -19 024 | 320 113 | 573 268 | -14 958 | 131 258 | -106 937 |

SSION ZAC DE ST JUST CONSOLIDE

| SES | TVA | FS | CRPO révisé | Cumul au 31/12/2014 | Engagé 31/12/2015 | Réel 2015 | Non payé 2015 | Cumul au 31/12/2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | CRPO |
|---|-----|-------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|-------------------|
| ions Ville (terrain HD13) | 0% | 0,00% | 3 935 318 | 2 587 025 | 3 935 318 | 0 | 1 348 293 | 2 587 025 | 0 | 1 348 293 | 0 | 0 | 3 935 318 |
| acquisition (expro/assistance) | 20% | 4,17% | 111 941 | 111 941 | 127 423 | 15 482 | 0 | 127 423 | 0 | 0 | 0 | 0 | 127 423 |
| ion Ville/CUMPM (lot Ste Adélaïde)+Frais | 0% | 0,00% | 2 242 614 | 2 241 212 | 2 240 357 | -855 | 0 | 2 240 357 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 240 357 |
| ions autres en ZAC + frais | 0% | 4,17% | 3 520 130 | 2 564 630 | 2 563 921 | -709 | 0 | 2 563 921 | 0 | 431 614 | 0 | 0 | 2 995 535 |
| Généralistes ZAC | 20% | 4,17% | 1 215 088 | 1 086 736 | 1 138 269 | 27 525 | 24 008 | 1 114 261 | 55 312 | 11 500 | 4 500 | 4 500 | 1 190 073 |
| hors ZAC | 0% | 4,17% | 922 638 | 922 638 | 922 638 | 0 | 0 | 922 638 | 0 | 0 | 0 | 0 | 922 638 |
| Généralistes hors ZAC | 20% | 4,17% | 31 833 | 23 333 | 34 414 | 9 574 | 1 507 | 32 907 | 1 507 | 0 | 0 | 0 | 34 414 |
| BUDGET FONCIER | | | 11 979 561 | 9 537 514 | 10 962 338 | 51 016 | 1 373 808 | 9 588 531 | 56 819 | 1 791 407 | 4 500 | 4 500 | 11 445 756 |
| ions ZAC mise en état sols | 20% | 4,17% | 505 103 | 362 728 | 374 131 | 9 874 | 1 530 | 372 602 | 250 524 | 0 | 0 | 0 | 623 125 |
| ions hors ZAC mise en état sols | 20% | 4,17% | 61 504 | 61 504 | 61 504 | 0 | 0 | 61 504 | 0 | 0 | 0 | 0 | 61 504 |
| s Publics dont 3ème Tiers | 20% | 4,17% | 2 937 376 | 2 937 376 | 2 937 376 | 0 | 0 | 2 937 376 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 937 376 |
| gement parking aérien du Dôme | 20% | 4,17% | 250 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 270 132 | 630 308 | 0 | 0 | 900 440 |
| ille Fleming | 20% | 4,17% | 134 999 | 134 999 | 134 999 | 0 | 0 | 134 999 | 0 | 0 | 0 | 0 | 134 999 |
| Bruno / Ste Adélaïde (ZAC) | 20% | 4,17% | 871 999 | 21 261 | 21 261 | 0 | 0 | 21 261 | 0 | 0 | 0 | 0 | 415 000 |
| DE BRETELLES entrée/sortie - (ZAC) - (ex-ment partiel Bd Fleming, mur n° 1) - | 20% | 4,17% | 2 103 221 | 0 | 2 898 449 | 806 870 | 2 091 579 | 806 870 | 2 301 422 | 0 | 0 | 0 | 3 108 292 |
| eyer (hors ZAC) | 20% | 4,17% | 686 660 | 3 409 | 3 409 | 0 | 0 | 3 409 | 83 956 | 0 | 0 | 0 | 236 905 |
| AC | 20% | 4,17% | 108 442 | 7 211 | 7 211 | 0 | 0 | 7 211 | 51 431 | 31 515 | 0 | 0 | 110 907 |
| ors ZAC | 20% | 4,17% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 175 | 0 | 0 | 0 | 11 675 |
| ires Techniques ZAC | 20% | 4,17% | 540 071 | 348 606 | 468 282 | 56 216 | 63 460 | 404 822 | 56 036 | 21 924 | 29 874 | 29 874 | 542 530 |
| ires Techniques hors ZAC | 20% | 4,17% | 26 819 | 24 956 | 25 291 | 0 | 335 | 24 956 | 12 840 | 0 | 7 500 | 7 500 | 52 796 |
| BUDGET TRAVAUX | | | 8 226 194 | 3 902 050 | 6 931 914 | 872 960 | 2 156 903 | 4 775 010 | 3 030 055 | 683 747 | 37 374 | 630 624 | 9 156 811 |
| s de gestion ZAC | 20% | 4,17% | 620 506 | 592 790 | 626 515 | 25 895 | 7 831 | 618 685 | 22 716 | 6 500 | 6 500 | 6 500 | 660 901 |
| s de gestion hors ZAC | 20% | 4,17% | 117 170 | 108 731 | 112 670 | 3 940 | 0 | 112 670 | 3 439 | 0 | 0 | 0 | 116 109 |
| te vente | 20% | 4,17% | 80 859 | 80 859 | 83 643 | 2 784 | 0 | 83 643 | 0 | 0 | 0 | 0 | 83 643 |
| érations sur recettes ZAC | | | 695 805 | 351 387 | 542 702 | 0 | 191 315 | 351 387 | 206 801 | 24 381 | 47 285 | 0 | 629 853 |
| érations sur recettes hors ZAC | | | 188 454 | 188 454 | 188 454 | 0 | 0 | 188 454 | 0 | 0 | 0 | 0 | 188 454 |
| érations sur recettes particulières | | | 64 029 | 64 029 | 64 029 | 0 | 0 | 64 029 | 0 | 0 | 0 | 0 | 64 029 |
| sur rémunération/dép. | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| érations sur dépenses ZAC | | | 573 829 | 313 602 | 424 935 | 111 333 | 0 | 424 935 | 125 316 | 39 208 | 1 703 | 13 686 | 604 848 |
| érations sur dépenses hors ZAC | | | 85 280 | 44 416 | 44 939 | 523 | 0 | 44 939 | 4 394 | 11 612 | 313 | 7 046 | 68 304 |
| ération de proximité et de gestion | | | 59 282 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| érations de liquidation | | | 10 865 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 58 478 |
| érations de liquidation hors ZAC | | | 3 396 | 3 396 | 3 396 | 0 | 0 | 3 396 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 016 |
| ou TVA sur marge | | | 2 499 473 | 1 747 663 | 2 091 283 | 144 475 | 199 146 | 1 892 138 | 362 665 | 81 701 | 55 801 | 95 726 | 2 488 031 |
| BUDGET DEPENSES ANNEXES | | | 22 705 228 | 15 187 227 | 19 985 535 | 1 068 451 | 3 729 857 | 16 255 678 | 3 449 539 | 2 556 856 | 97 675 | 730 850 | 23 090 598 |
| DES DEPENSES | | | 6 335 263 | 6 335 263 | 6 335 263 | 0 | 0 | 6 335 263 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 335 263 |
| iers | 20% | 5,83% | 2 757 803 | 2 757 803 | 2 757 803 | 0 | 0 | 2 757 803 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 757 803 |
| Adélaïde | 20% | 5,83% | 8 746 560 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 824 844 | 69 560 | 766 260 | 0 | 7 660 764 |
| ation Constructeurs ZAC | 0% | 5,83% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 163 600 | 163 600 | 327 200 |
| ation Dépt aux travaux | 20% | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| er-Herain Galliat (hors ZAC) | 20% | 5,83% | 3 230 643 | 2 585 196 | 3 230 643 | 645 447 | 0 | 3 230 643 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 230 643 |
| ation YDM ZAC et Hors ZAC | 20% | | 549 731 | 1 390 388 | 1 390 388 | 0 | 0 | 1 390 388 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 390 388 |
| ation METROPOLE ZAC et Hors ZAC | 20% | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 498 888 |
| ation CUMPM | 20% | | 1 224 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 612 000 | 612 000 | 0 | 0 | 1 224 000 |
| s de gestion | 20% | | 3 750 | 3 750 | 8 749 | 4 999 | 0 | 8 749 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 749 |
| s financiers | | | 668 272 | 666 385 | 666 385 | 0 | 0 | 666 385 | 2 816 | 0 | 0 | 0 | 669 201 |
| DES RECETTES | | | 23 516 022 | 13 736 785 | 14 389 231 | 650 446 | 0 | 14 389 231 | 7 439 660 | 681 660 | 929 860 | 662 488 | 24 102 899 |

| TABLEAU DES ECARTS ANNUELS | | | | |
|--|----------------|------------------|----------------|--|
| CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT SAINT-JUST | | | | |
| BUDGET PREVISIONNEL | Prév. | Réel | ECARTS | COMMENTAIRES |
| Opération : CPA SAINT-JUST | 2 015 | 2 015 | | |
| | en € TTC | en € TTC | en € TTC | |
| Budget Foncier | | | | |
| Acquisitions Ville | 0 | 0 | 0 | |
| Frais annexes | 0 | 15 482 | 15 482 | frais d'acte transfert MA/SOLEAM |
| Acquisition Ville/CUMPM (Ilot Ste Adélaïde) | 1 402 | -855 | -2 257 | acqu MPM talus OK et Rembst provision |
| Acquisitions autres et f. annexes | 0 | -709 | -709 | rbsmt.provison acq EMSALEM |
| Etudes Générales | 59 418 | 27 525 | -31 893 | non consommé dans sa totalité (provison de 26 000€) |
| Terrain hors ZAC | 0 | 0 | 0 | RAS |
| Etudes Générales hors ZAC | 3 000 | 9 574 | 6 574 | Etudes INGEROP réaménagement boulodrome(correction imputation) |
| TOTAL | 63 820 | 51 016 | -12 803 | |
| Budget travaux | | | | |
| Démolitions ZAC mise en état des sols | 99 663 | 9 874 | -89 788 | Démolition EMSALEM démarrée debut 2016 |
| Démolitions hors ZAC mise en état sols | 0 | 0 | 0 | RAS |
| Espaces Publics dont 3ème Tiers | 0 | 0 | 0 | RAS |
| Aménagement Parking PL du Dôme | 50 000 | 0 | -50 000 | à engager en 2016 |
| Passerelle Fleming | 0 | 0 | 0 | RAS |
| VRD St Bruno/Ste Adélaïde | 117 148 | 0 | -117 148 | correction imputation comptable (Projet bretelles) |
| VRD Meyer (hors ZAC) | 0 | 0 | 0 | RAS |
| PROJET DE BRETELLES entrée/sortie - (ZAC) - (ex- | 525 805 | 806 870 | 281 065 | Lié à l'avancement des travaux |
| Aléas ZAC | 20 246 | 0 | -20 246 | RAS |
| Aléas hors ZAC | 0 | 0 | 0 | RAS |
| Honoraires Techniques ZAC | 70 777 | 56 216 | -14 561 | Provision suévaluée |
| Honoraires Techniques hors ZAC | 621 | 0 | -621 | correction imputation comptable |
| TOTAL | 884 259 | 872 960 | -11 299 | |
| Budget dépenses annexes | | | | |
| Charges de gestion ZAC | 16 500 | 25 895 | 9 395 | dont 15K€ taxe foncière- poste non suffisamment provisionné |
| Charges de gestion hors ZAC | 5 000 | 3 940 | -1 060 | Poste non consommé dans sa totalité |
| Frais sur vente | 0 | 2 784 | 2 784 | RAS |
| Rémunérations sur recettes ZAC | 0 | 0 | 0 | RAS |
| Rémunérations sur recettes hors ZAC | 0 | 0 | 0 | RAS |
| Rémunérations sur dépenses ZAC | 129 958 | 111 333 | -18 624 | Suit l'évolution des dépenses |
| Rémunérations sur dépenses hors ZAC | 359 | 523 | 164 | Suit l'évolution des dépenses |
| Rémunérations de liquidation | 0 | 523 | 523 | RAS |
| Rémunérations de liquidation hors ZAC | 0 | 0 | 0 | RAS |
| TVA résiduelle | -166 151 | -19 024 | 147 127 | Suit l'évolution des dépenses et des recettes |
| Tva sur marge ou prorata tva | 0 | 0 | 0 | RAS |
| TOTAL | -14 334 | 125 974 | 140 308 | |
| Budget Frais financiers | | | | |
| Frais financiers Court terme | 28 372 | 13 244 | -15 128 | Lié à l'évolution de la trésorerie |
| Frais financiers Long terme | 0 | 0 | 0 | RAS |
| TOTAL DEPENSES ZAC & HORS ZAC | 933 744 | 1 063 194 | 101 078 | |
| Chiffres d'affaires ZAC ET HORS ZAC | | | | |
| HD 13 | 0 | 0 | 0 | RAS |
| 3ème Tiers | 0 | 0 | 0 | RAS |
| Ilot Ste Adélaïde | 0 | 0 | 0 | RAS |
| Participation Constructeurs ZAC | 0 | 0 | 0 | RAS |
| Participation Dépt aux travaux | 0 | 0 | 0 | RAS |
| Ilot Meyer-terrain Gaillat (hors ZAC) | 645 447 | 645 447 | 0 | RAS |
| Participation Ville ZAC et Hors ZAC | 0 | 0 | 0 | RAS |
| Produits de gestion | 0 | 4 999 | 4 999 | RAS vérifier |
| Produits financiers | 0 | 0 | 0 | RAS |
| TOTAL RECETTES ZAC & HORS ZAC | 645 447 | 650 446 | 4 999 | |

CRAC ST JUST: TABLEAU DES ECARTS DE BUDGET : ZAC ET HORS ZAC

| BUDGET PREVISIONNEL | | | | |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|--|
| Opération : CPA SAINT-JUST | BILAN | BILAN | ECARTS | COMMENTAIRES |
| | au 31/12/14 | au 31/12/15 | | |
| | en € TTC | en € TTC | en € TTC | |
| Budget Foncier | | | | |
| Acquisitions Ville | 3 935 318 | 3 935 318 | 0 | |
| Frais annexes | 111 941 | 127 423 | 15 482 | frais acte transfert MA/SOLEAM |
| Acquisition CUMPM (Ilot Ste Adélaïde) | 2 242 614 | 2 240 357 | -2 257 | |
| Acquisitions autres et f. annexes | 3 520 130 | 2 995 535 | -524 595 | suppression de l'acquisition totale du TRI POSTAL |
| Etudes Générales | 1 215 088 | 1 190 073 | -25 014 | |
| Terrain hors ZAC | 922 638 | 922 638 | 0 | |
| Etudes Générales hors ZAC | 31 833 | 34 414 | 2 581 | |
| TOTAL | 11 979 561 | 11 445 756 | -533 804 | |
| Budget travaux | | | | |
| Démolitions ZAC mise en état des sols | 505 103 | 623 125 | 118 023 | démolition bâtiment de stockage Dôme + coûts réels démolition Ensallem |
| Démolitions hors ZAC mise en état des sols | 61 504 | 61 504 | 0 | |
| Espaces Publics dont 3ème Tiers | 2 937 376 | 2 937 376 | 0 | |
| Aménagement parking de surface PL du Dôme | 250 000 | 900 440 | 650 440 | |
| Passerelle Fleming | 134 999 | 134 999 | 0 | |
| VRD St Bruno/Ste Adélaïde | 871 999 | 436 261 | -435 738 | dont 265 000€ de liaison piétonne soit 170 738€ reporté sur le projet de bretelles |
| PROJET DE BRETELLES entrée/sortie - (ZAC) - (ex-Soutènement partiel Bd Fleming- mur n° 1) - VRD Meyer (hors ZAC) | 2 103 221 | 3 108 292 | 1 005 071 | marché travaux de 2,8K€ et 200K€ pour travaux concessionnaires |
| Aléas ZAC | 686 660 | 236 905 | -449 755 | moins value travaux du boulo-drome et report projet bretelles |
| Aléas hors ZAC | 108 442 | 110 907 | 2 465 | suppression poste aléas |
| Aléas hors ZAC | 0 | 11 675 | 11 675 | |
| Honoraires Techniques ZAC | 540 071 | 542 530 | 2 459 | baisse des honoraires à prévoir |
| Honoraires Techniques hors ZAC | 26 819 | 52 796 | 25 977 | marché prestation similaire Ingerop |
| TOTAL | 8 226 194 | 9 156 811 | 930 617 | |
| Budget dépenses annexes | | | | |
| Charges de gestion ZAC | 620 506 | 660 901 | 40 395 | insuffisamment provisionné |
| Charges de gestion hors ZAC | 117 170 | 116 109 | -1 060 | |
| Frais sur vente | 80 859 | 83 643 | 2 784 | |
| Rémunérations sur recettes ZAC | 695 805 | 629 853 | -65 951 | |
| Rémunérations sur recettes hors ZAC | 188 454 | 188 454 | 0 | |
| Rémunérations sur recettes particulières | 64 029 | 64 029 | 0 | |
| Rémunérations sur dépenses ZAC | 573 829 | 604 848 | 31 019 | |
| Rémunérations sur dépenses hors ZAC | 85 280 | 68 304 | -16 977 | suit l'évolution dépenses |
| Rémunération de proximité et de gestion | 0 | 0 | 0 | |
| Rémunérations de liquidation ZAC | 59 282 | 58 478 | -804 | |
| Rémunérations de liquidation hors ZAC | 10 865 | 10 016 | -849 | |
| TVA résiduelle | 678 054 | 902 743 | 224 689 | Taxation de la subvention CUM à la demande de celle-ci |
| Tva sur marge ou prorata tva | 3 396 | 3 396 | 0 | |
| TOTAL | 3 177 527 | 3 390 774 | 213 246 | |
| Budget Frais financiers | | | | |
| Frais financiers Court terme | 132 741 | 109 559 | -23 182 | Lié à la trésorerie |
| Frais financiers Long terme | 0 | 0 | 0 | |
| TOTAL | 132 741 | 109 559 | -23 182 | |
| Prix de revient total ZAC & HORS ZAC | | | | |
| | 23 516 022 | 24 102 899 | 586 877 | |
| Chiffres d'affaires ZAC ET HORS ZAC | | | | |
| HD 13 | 6 335 263 | 6 335 263 | 0 | |
| 3ème Tiers | 2 757 803 | 2 757 803 | 0 | |
| Ilot Ste Adélaïde | 8 746 560 | 7 660 764 | -1 085 796 | Nouveau montage avec tri postal |
| Participation Constructeurs ZAC | 0 | 327 200 | 327 200 | lié au tri postal |
| Participation Dépt aux travaux | 0 | 0 | 0 | |
| Ilot Meyer-terrain Gaillat (hors ZAC) | 3 230 643 | 3 230 643 | 0 | Actualisation du prix de vente |
| Participation Ville ZAC et Hors ZAC | 549 731 | 1 390 388 | 840 657 | |
| Participation METROPOLE ZAC et Hors ZAC | 0 | 498 888 | 498 888 | |
| Subvention CUMPM | 1 224 000 | 1 224 000 | 0 | |
| Produits de gestion | 3 750 | 8 749 | 4 999 | |
| Produits financiers | 668 272 | 669 201 | 929 | |
| TOTAL RECETTES ZAC & HORS ZAC | 23 516 022 | 24 102 898 | 586 878 | |

| ZAC SAINT-JUST | | | | | | | | | |
|---|--------------------|------------------|---------------|------------------------|----------|------------------|----------|----------|-------------------|
| ACQUISITIONS ET FRAIS ANNEXES | | | | | | | | | |
| | EN € Déjà réglé | 2014 | 2015 | cumul au 31/12/2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | RESTE A REGLER |
| ACQUISITIONS VILLE terrains HD13 | 2 587 025 | 0 | 0 | 2 587 025 | 0 | 1 348 293 | 0 | | 0 |
| ACQUISITION SOLDE EMPRISE BRETELLE / VdM parcelle n°166 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 46 800 | 0 | 0 | 46 800 |
| FRAIS d'ACQUISITION : | 94 141 | 17 800 | -545 | 111 941 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL 1 | 2 681 166 | 17 800 | -545 | 2 698 966 | 0 | 1 395 093 | 0 | 0 | 46 800 |
| ACQUISITIONS Ilot Ste Adélaïde (Ville et CUMPM): | 955 912 | 1 258 000 | 401 | 2 214 313 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Frais d'acquisition : | | 27 300 | -928 | 26 372 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL 2 | 955 912 | 1 285 300 | -527 | 2 240 685 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ACQUISITION AUTRES: EMSALEM et TRI POSTAL | 1 650 000 | 1 650 000 | -709 | 1 649 291 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PARKING TRI POSTAL / RECONSTITUTION PARKING PL DOME | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 429 274 | 0 | 0 | 0 |
| Frais annexes | 130 700 | 130 700 | 0 | 130 700 | 0 | 2 340 | 0 | 0 | 2 340 |
| TOTAL 3 | 1 780 700 | 1 780 700 | -709 | 1 779 991 | 0 | 431 614 | 0 | 0 | 2 340 |
| TOTAL GENERAL | | 3 083 800 | -1 782 | 6 719 641 | 0 | 1 826 707 | 0 | 0 | 49 140 |

| | Propriétaire | Réf. Cadastrale | Surface m2 | Prix € | 3/ Frais annexes Notaires * | Prix versé TTC en € | RESTE A REGLER |
|--|---|---------------------------|---|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------|
| ACQUISITIONS VILLE terrains HD13- Versement du solde du protocole foncier | Acte Ville/MA 12/06/91 | | 38 074 | 0 | | 0 | 0 |
| ACQUISITIONS Ilot Ste Adélaïde | VILLE Acte du 23 et 28/12/2004 et 05/01/2005 | Chartreux Section A n° | 134 136 67 125 | 399 1184 1404 162 | | | |
| | TOTAL | | 3 149 | 945 000 | 10 912 | 955 912 | 0 |
| | CUMPM | Talus - DP triangle | 989 7 | 400 | 0 1 001 | 0 0 | 0 0 |
| | TOTAL | | 996 | 401 | 1 001 | 0 | 0 |
| | VILLE acte du 17 et 18/12/2014 | Chartreux Section A | 119 127 126 122 123 135 133 | 1 319 140 53 106 402 40 180 | | | |
| TOTAL | | 2 240 | 1 258 000 | 27 300 | 1 285 300 | 0 | |
| ACQUISITION AUTRES: ILOT remembré | SCI ENSALEM | A 20 | 1 129 | 1 650 000 | 130 700 | 1 780 700 | 0 |
| | TRI POSTAL | A120 | 2 275 | | | | |
| | | A 120p | 835 | 429 274 | 0 | 0 | 0 |
| | VDM | A128 | 151 | | | | |
| surface total ilot | | | 3 555 | | | | |

ZAC SAINT-JUST**ETUDES GENERALES**

| | BUDGET TTC | REEL 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | RESTE A REGLER |
|--|---------------|--------------|--------|--------|-------|-------|-------------------|
| ETUDES GÉNÉRALES ZAC : | | | | | | | |
| <i>Etudes urbanisme :</i> | | | | | | | |
| Missions architecte ZAC : | | | | | | | |
| Faisabilité Ilot Tri Postal + ilot SCI ENSALEM | 4 800 | 0 | 4 800 | 0 | 0 | 0 | 4 800 |
| Mission architecte conseil - suivi projet Poste | 6 000 | 0 | 2 000 | 4 000 | 0 | 0 | 6 000 |
| Etudes techniques : | | | | | | | |
| FONDASOL -Etudes géotechniques PRO bretelles et murs | 34 909 | 34 909 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FONDASOL -Soutènement bd fleming | 16 740 | 3 135 | 13 605 | | | | 13 605 |
| SCET-Etude participation constructeur | 720 | 720 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| DUCKS-Faisa restructuration dome | 7 200 | | 7 200 | 0 | 0 | 0 | 7 200 |
| ORANGE-etude alimentation | 3 203 | | 3 203 | 0 | 0 | 0 | 3 203 |
| ARTELIA-Etude stationnement | 11 724 | | 11 724 | 0 | 0 | 0 | 11 724 |
| RAMOND-etat des lieux dome, plan Intérieur Emsalem...) | 12 456 | 7 176 | 5 280 | 0 | 0 | 0 | 5 280 |
| Frais de géomètre : | 14 000 | | 5 000 | 5 000 | 2 000 | 2 000 | 14 000 |
| Provision pour Divers études | 10 000 | | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 10 000 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | 45 940 | 55 312 | 11 500 | 4 500 | 4 500 | 75 812 |
| | | | | | | | |
| | | 27 525 | | | | | |
| | | 18 415 | | | | | |

HORS ZAC SAINT-JUST**ETUDES GENERALES**

| | BUDGET TTC | REEL 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | RESTE A REGLER |
|--|---------------|--------------|------|------|------|------|-------------------|
| ETUDES GÉNÉRALES HORS ZAC : | | 5 940 | | | | | |
| <i>Etude faisabilité Boulodrome- INGEROP</i> | 5 940 | 5 940 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | | | |
| | 5 940 | 5 940 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

ZAC SAINT-JUST**DEMOLITIONS/MISE EN ETAT DES SOLS**

| | € | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | RESTE A REGLER |
|--|--------------|--------------|----------------|----------|----------|----------|-------------------|
| <i>Mise en état des sols :</i> | | | | | | | |
| Diags avant démolition | | 9 754 | | | | | |
| Dépose Edf/Semm/orange | | 121 | 3 542 | 0 | 0 | 0 | 3 542 |
| Démolition Immeuble 42, av de St Just- | 149 749 | 0 | 149 749 | 0 | 0 | 0 | 149 749 |
| Constat préventif avant démolition | 4 874 | | 4 874 | 0 | 0 | 0 | 4 874 |
| Démolition bâtiment stockage Dôme | 72 000 | 0 | 72 000 | 0 | 0 | 0 | 72 000 |
| ALEAS | 20 359 | | 20 359 | 0 | 0 | 0 | 20 359 |
| | TOTAL | 9 874 | 250 524 | 0 | 0 | 0 | 250 524 |

HORS ZAC SAINT-JUST**MISE EN ETAT DES SOLS**

| | € | 2015 | 2016 | 2017 | | | RESTE A REGLER |
|--------------------------------|--------------|----------|------|------|--|--|-------------------|
| <i>Mise en état des sols :</i> | | | | | | | |
| DEMOLITION IMMEUBLE Bd MEYER | | 0 | 0 | 0 | | | 0 |
| | TOTAL | 0 | | | | | 0 |

| ZAC SAINT-JUST | | | | | | | | | |
|---|---------------------|-------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------|----------------|------------------|
| TRAVAUX | | | | | | | | | |
| | ENGAGEMENT | Montant actualisé | Règlé | REEL 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | RESTE A REGLER |
| TRAVAUX en ZAC: | | | | | | | | | |
| Espaces publics/3ème tiers: | | | 293 375 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sous-total secteur Espaces Publics / 3ème tiers | | 293 375 | 293 375 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aménagement Parking Dôme (y compris travaux pour Tri Postal) | | 900 440 | 0 | 0 | 270 132 | 630 308 | 0 | 0 | 900 440 |
| Parachèvement VRD rue Ste Adélaïde | | 150 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 150 000 | 150 000 |
| Aménagement liaison piétonne | | 265 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 265 000 | 265 000 |
| Sous-total secteur Bruno / Ste Adélaïde | | 415 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 415 000 | 415 000 |
| Projet de Bretelles entrée/sortie (y compris murs de soutènement) | | | | | | | | | |
| M15.56 EUROVIA/CAMPENON- | M15.56 | 2 877 840 | 0 | 806 870 | 2 070 970 | 0 | 0 | 0 | 2 070 970 |
| SEMM/SERAMM | | 180 598 | 0 | 0 | 180 598 | 0 | 0 | 0 | 180 598 |
| ERDF | | 49 854 | 0 | 0 | 49 854 | 0 | 0 | 0 | 49 854 |
| Sous total Projet de Bretelles | | 3 108 292 | 0 | 806 870 | 2 301 422 | 0 | 0 | 0 | 2 301 422 |
| TOTAL TRAVAUX | | 4 717 107 | 293 375 | 806 870 | 2 571 554 | 630 308 | 0 | 415 000 | 3 616 862 |
| ALEAS - imprévus ZAC | | | | | 51 431 | 31 515 | 0 | 20 750 | 103 696 |
| TOTAL TRAVAUX ZAC | | | | 806 870 | 2 622 985 | 661 823 | 0 | 435 750 | 3 720 558 |
| HORS ZAC SAINT-JUST | | | | | | | | | |
| TRAVAUX | | | | | | | | | |
| | LIEU D'INTERVENTION | Montant actualisé | Règlé | REEL 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | RESTE A REGLER |
| TRAVAUX HORS ZAC : | | | | | | | | | |
| VRD Secteur ilot MEYER | | | 3 409 | | | | | | |
| Réaménagement jeux de boules centre d'animation Fédération | Bd Meyer | 83 496 | | 0 | 83 496 | 0 | 0 | 0 | 83 496 |
| Parachèvement Bd Meyer | Bd Meyer | 150 000 | | | 0 | 0 | 0 | 150 000 | 150 000 |
| ALEAS - imprévus | ALEAS MEYER | 0 | 0 | 0 | 4 175 | 0 | 0 | 7 500 | 11 675 |
| TOTAL | | 233 496 | 3 409 | 0 | 87 671 | 0 | 0 | 157 500 | 245 171 |
| TOTAL TRAVAUX ZAC ET HORS ZAC | | | | 806 870 | 2 710 655 | 661 823 | 0 | 593 250 | 3 965 729 |

| ZAC SAINT-JUST | | | | | | | | | |
|---|--------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| HONORAIRES TECHNIQUES | | | | | | | | | |
| | PRESTATAIRES | TTC € | Total Payé | REEL 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | RESTE A REGLER |
| OBJET DES ETUDES : | | | | | | | | | |
| MOE Bretelles Fleming- Bd Meyer-Juin: Bouclage rue Ste Adélaïde Murs de soutènement Bretelle de sortie Bd Meyer-Bd M. Juin Ste Adélaïde- st Bruno +Bd Meyer | VRD | INGEROP | 87 570 | 0 | 44 136 | 43 434 | 0 | 0 | 43 434 |
| CT SOCOTEC- suivi travaux bretelles | | SOCOTEC | 7 080 | 3 960 | 3 120 | 0 | 0 | 0 | 3 120 |
| MOE Liaison piétonne | | | 15 900 | 0 | 0 | | 7 950 | 7 950 | 15 900 |
| MOE-Démol 42 st just | | GINGER CEBTP | 14 078 | 5 796 | 8 282 | 0 | 0 | 0 | 8 282 |
| CSPS-Démol 42 st just | | BUREAU VERITAS | 1 560 | 360 | 1 200 | 0 | 0 | 0 | 1 200 |
| TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES engagés | | | 126 188 | 0 | 54 252 | 56 036 | 0 | 7 950 | 71 936 |
| DIVERS pour travaux à venir Dôme, Cheminement piéton (CSPS, CT, Géotech...) | | | 65 772 | 0 | 0 | 21 924 | 21 924 | 21 924 | 65 772 |
| TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES ZAC | | | | 54 252 | 56 036 | 21 924 | 29 874 | 29 874 | 137 708 |
| HORS ZAC SAINT-JUST | | | | | | | | | |
| HONORAIRES TECHNIQUES | | | | | | | | | |
| | PRESTATAIRES | € | Total Payé | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | RESTE A REGLER |
| OBJET DES ETUDES : | | | | | | | | | |
| MOE Réaménagement boudromme centre municipal | INGEROP | 11 460 | 0 | 0 | 11 460 | 0 | 0 | 0 | 11 460 |
| Diag Amiante sur enrobés | EODD | 1 380 | 0 | 0 | 1 380 | 0 | 0 | 0 | 1 380 |
| DIVERS pour parachèvement Meyer | | 15 000 | | | 0 | 0 | 7 500 | 7 500 | 15 000 |
| TOTAL | | 0 | 3 960 | 12 840 | 0 | 7 500 | 7 500 | 27 840 | |

ZAC SAINT-JUST**CHARGES DE GESTION**

| | € | BUDGET | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | RESTE A REGLER |
|---|---|--------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| NATURE DE LA PRESTATION | | | | | | | | | |
| Taxes foncières | | | 4 231 | 14 985 | 15 000 | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 22 500 |
| Assurances | | | 0 | 808 | 1 216 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 4 216 |
| tirages, publicité, AO | | | 3 362 | 9 057 | 5 000 | 1 500 | 1 500 | 1 500 | 9 500 |
| entretien divers (débroussaillage et clotures) | | | 1 624 | 1 045 | 1 500 | 1 500 | 1 500 | 1 500 | 6 000 |
| TOTAL | | | 9 217 | 25 895 | 22 716 | 6 500 | 6 500 | 6 500 | 42 216 |

HORS ZAC SAINT-JUST**CHARGES DE GESTION**

| | € | BUDGET | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | RESTE A REGLER |
|--------------------------------------|---|--------|----------|--------------|--------------|----------|----------|----------|-------------------|
| NATURE DE LA PRESTATION | | | | | | | | | |
| <i>mise en sécurité</i> | | | | | 3 439 | 0 | 0 | 0 | 3 439 |
| Impôts fonciers | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Publicité et tirages AO | | | | 3 940 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Divers (entretien terrain, clôtures) | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 0 | 3 940 | 3 439 | 0 | 0 | 0 | 3 439 |

| ZAC SAINT-JUST CESSIONS | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|---|----------------------|--------------------|----------------------|---|----------|----------------------|--|--|
| RECAPITULATIF CESSIONS ZAC: | | | | | | | | | | |
| EN € | DEJA REGLE | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | RESTE A ENCAISSER | | |
| | | 0 | 0 | 6 824 844 | 0 | 0 | 0 | 6 824 844 | | |
| | | 0 | 0 | 0 | 69 660 | 766 260 | 0 | 835 920 | | |
| TOTAL | 0 | 0 | 0 | 6 824 844 | 69 660 | 766 260 | 0 | 7 660 764 | | |
| Commentaires | | | | | | | | | | |
| Nom de l'acquéreur/terrain | Surface terrain | programme | Prix /m2 SDP en € HT | Prix € en HT | Prix total en K€ TTC | | | | | |
| AMETIS Projet Jean NOUVEL <i>La Colanque</i> | 7 568 | | | | | PC obtenu le 22/09/2014 pour un programme de 27 861m2 SDP. PCM déposé le 27/11/2015 pour 28 626m2 SDP | | | | |
| | | RSI (Résidence Jeunes Actifs) | 180 | 386 820 | | | | | | |
| | | RHVS (Résidence Hotelière à Vocation Sociale) | 3 492 | 628 560 | | | | | | |
| | | Logements sociaux | 12 233 | 2 201 940 | | | | | | |
| | | Logements libres (locatifs ou accession) | 3 515 | 896 325 | | | | | | |
| | | Logements prix maîtrisé | 6 509 | 1 464 525 | | | | | | |
| | | Bureaux | 728 | 109 200 | | | | | | |
| | | Dôme | 0 | | | | | | | |
| | 7 568 | | | 5 687 370 | 6 824 844 | | | | | |
| Références cadastrales : Les Chartreux, Section A, n°124, 125, 67, 69, 16, 17, 18 + Talus+7m2 | | | | | | | | | | |
| Terrain EMSALEM | 1.129 | | | 300 | 696 600 | 835 920 | | | | |
| Pour Mémoire: | | | | | | | | | | |
| Nom de l'acquéreur/terrain | Surface terrain | Surface SDP | Prix m2 SDP en € HT | Prix total € en HT | Prix total en K€ TTC | Commentaires | | | | |
| | 7 568 | 27 861 | | | | Programme prévisionnel: 28 763m2 SHON logements/commerces dont prix maîtrisé (7000m2) Compromis de vente signé en décembre 2011 PAZ approuvé en décembre 2012. Permis de construire déposé le 28/12/2012. Nouveau compromis signé le 31/07/2014 pour 27 861m2 SDP soit: 12 233 m2 SDP de logements sociaux. 5 465 m2 SDP de logements en accession à prix maîtrisé. 3 471 m2 SDP en logement libre. 4 856 m2 SDP de logements étudiants. 1 445m2 SDP de bureaux 0 391 m2 SDP de locaux de service public ou d'intérêt collectif. Les surfaces brutes affectées à ces locaux comprennent 3 niveaux de parking (PL et VL) ainsi qu'un R+1 0 PC obtenu le 22/09/2014 | | | | |
| AMETIS Projet Jean NOUVEL <i>La Colanque</i> | 7 568 | | | 5 407 500 | | | | | | |
| Références cadastrales : Les Chartreux, Section A, | | | | | | | | | | |
| CENTRE DE TRI POSTAL ET EMSALEM A128/ A20 et A120 | 1 964 | 9 340 | | 2 187 180 | 2 187 180 | | | | | |

METROPOLE

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**

SOLEAM



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

DE SAINT-JUST

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° 90/108

T1600913CO

AVENANT N° 21

ENTRE :

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

ci-après dénommée Le Concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, 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° 90/62/U du 2 Février 1990, **la Ville de Marseille** a confié par voie de concession à **MARSEILLE AMENAGEMENT** l'aménagement d'un terrain d'environ 51 000 m2 permettant la réalisation d'un ensemble immobilier comportant le futur Hôtel du Département, une salle de spectacle ainsi qu'un programme complémentaire de logements, bureaux et commerces.

Par Avenant n°1 approuvé par délibération n° 91/481/U du 22 Juillet 1991, le périmètre initial de la concession a été étendu à des terrains à l'Est du viaduc Fleming pour une superficie d'environ 20 000 m2.

Par délibération n° 94/366/U du 30 Mai 1994, le Conseil Municipal a approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concertée de Saint-Just, le plan d'aménagement de zone étant approuvé par délibération n° 95/555/U du 19 Mai 1995.

Par Avenant n°2 approuvé par délibération n° 96/884/EUGE du 23 Décembre 1996, le périmètre concédé à **MARSEILLE AMENAGEMENT** a été étendu à l'ensemble des terrains en ZAC et non compris initialement dans la concession, la durée de la mission du concessionnaire étant par ailleurs prorogée jusqu'au 12 Mars 2001.

Par avenant n°3 approuvé par délibération n° 98/305/EUGE du 27 avril 1998, compte tenu des nécessités opérationnelles engendrées par l'extension du périmètre de l'opération, objet d'un avenant n°2, les missions antérieurement confiées au concessionnaire ont été complétées.

Par ailleurs, cet **avenant n°3** harmonisait les stipulations contractuelles avec les dispositions législatives et réglementaires intervenues, notamment la loi du 29 janvier 1993 dite « loi Sapin » et les décisions prises par la **Ville de Marseille** en matière de rémunération du concessionnaire selon délibération n° 98/212-EUGE du 30 mars 1998.

Par avenant n°4 approuvé par délibération n° 00/1415/EUGE du 22 décembre 2000, la durée de la convention a été prorogée de deux années, jusqu'au 12 mars 2003.

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°5 approuvé par délibération n° 02/0075/TUGE du 28 janvier 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°5** 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°6 approuvé par délibération n° 03/0075/TUGE du 10 février 2003, la durée de la convention a été prorogée de trois années, jusqu'au 12 mars 2006. **Cet avenant n° 6** 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 2001.

Par avenant n°7 approuvé par délibération n° 03/1049/TUGE du 15 décembre 2003, sur la base du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2002, au regard des modifications de programme intervenues et en conséquence du trop perçu de participations, il a été convenu de verser à la Ville, en avance sur l'excédent d'opération en résultant, la somme de 799 000 euros en trois échéances de respectivement 231 000 euros en 2003, 208 000 euros en 2004 et 208 000 euros en 2005.

Par avenant n°8 approuvé par délibération n°04/1024/TUGE du 15 novembre 2004, sur la base du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2003, l'excédent d'opération a été réévalué à 1 009 000 euros.

Par avenant n°9 approuvé par délibération n°05/0709/TUGE du 18 juillet 2005, sur la base du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2004, l'excédent d'opération a été ramené à 910 000 euros ; deux versements pour un montant total de 439 000 euros ayant été effectués par avance au titre des années 2003 et 2004, le solde de l'excédent, soit prévisionnellement 471 000 euros devait être réglé au terme de la convention. Ce même avenant est venu proroger la durée de la convention de trois années, soit jusqu'au 12 mars 2009.

Par avenant n°10 approuvé par délibération n°06/0843/TUGE du 17 juillet 2006, sur la base du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2005, l'excédent d'opération a été porté à 2 647 000 euros. Des versements d'un montant total de 439 000 euros ayant déjà été effectués par avance sur la clôture, le solde de l'excédent, soit prévisionnellement 2 208 000 euros devait être versé comme suit :

- En 2007 : au titre du trop perçu de participations : 1 000 000 euros,
- En 2009 : au titre du trop perçu de participations 391 000 euros (concomitamment à la réitération de l'acte de cession des terrains de l'îlot Sainte Adélaïde),
- Le solde, soit 817 000 euros, à la clôture de l'opération ou par tranches en fonction du bilan de pré clôture qui sera établi.

Par avenant n°11 approuvé par délibération N° 08/0083/TUGE du 1er février 2008, sur la base du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2006, l'excédent d'opération a été porté à 2 653 000 €. Au regard des versements déjà effectués par avance sur la clôture, pour un total de 439 000 euros, le solde de l'excédent soit prévisionnellement 2 214 000 euros devait être versé comme suit :

- En 2009 : au titre du trop perçu de participations 1 375 000 euros,
- Le solde, soit 839 000 euros, à la clôture de l'opération ou par tranches en fonction du bilan de pré clôture qui sera établi.

Pour l'année 2007, un nouveau compte-rendu a été établi, présenté au Conseil Municipal conjointement à **un avenant n°12** et visant à informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle. De même ce nouveau CRACL fait apparaître une modification de l'excédent attendu.

Dans ce cadre, au regard du terme actuel de la concession d'aménagement fixé au 12 mars 2009 et des délais nécessaires à l'achèvement de l'opération, notamment en ce qui concerne les dernières cessions à réaliser, retardées par des problèmes de libérations foncières et de recours à l'encontre de permis de construire, il apparaît nécessaire de proroger la durée de la mission de **Marseille Aménagement** de 4 années supplémentaires.

Par ailleurs, par délibération n°08/0086/TUGE du 1er février 2008 du Conseil Municipal de Marseille, il a été décidé de compléter la délibération n°98/212/EUGE du 30 mars 1998 fixant les principes de rémunération pour l'ensemble des concessions d'aménagement de **Marseille Aménagement**, en ce qui concerne le sort de l'acompte sur rémunération de commercialisation versé au compromis lorsque la vente n'est pas réitérée.

L'avenant n°12 approuvé par délibération N° 08/1234/DEVD du 15 décembre 2008 a permis :

- d'actualiser les stipulations contractuelles telles que ressortant de **l'avenant n°11** en fonction du dernier CRACL arrêté au 31/12/2007 et présenté conjointement à l'approbation de l'assemblée délibérante.
- de prolonger la durée de la concession liant **Marseille Aménagement** à la **Ville de Marseille** de 4 années supplémentaires, soit jusqu'au 9 mars 2013.
- de compléter l'article 21 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.

Pour l'année 2008, un compte-rendu visant à informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle a été établi et présenté au Conseil Municipal conjointement à un avenant n°13.

Cet avenant, approuvé par délibération N° 09/1246/DEVD du 14 décembre 2009, a en particulier précisé :

- le montant de la participation de **la Ville de Marseille** à l'équilibre de l'opération, compte tenu de la suppression de la participation financière du Conseil Général, d'un montant de 942 K€, initialement prévue à l'occasion de la délivrance au Conseil Général du permis de construire correspondant à la réalisation sur les terrains de l'îlot St Adélaïde de 24 000 m2 SHON, cette recette constituant la participation du Conseil Général aux travaux d'aménagement des espaces publics extérieurs de la ZAC

- le montant et le rythme de reversement du solde de l'excédent de participation déjà versée par la Ville sur cette opération, soit un montant de 661 K€, ceci au fur et à mesure de la réalisation des recettes foncières et, de manière prévisionnelle :

En 2011 : 190 K€

En 2012 : 471 K€

Par avenant n°14 approuvé par délibération N° 10/0972/TUGE du 25 octobre 2010, sur la base du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2009, l'excédent d'opération a été porté à 2 653 000 €. Au regard des versements déjà effectués par avance sur la clôture, pour un total de 439 000 euros, le solde de l'excédent soit prévisionnellement 2 214 000 euros devait être versé comme suit :

- En 2009 : au titre du trop perçu de participations 1 375 000 euros,
- Le solde, soit 839 000 euros, à la clôture de l'opération ou par tranches en fonction du bilan de pré-clôture qui sera établi.

L'avenant n°15 approuvé par délibération N° 11/0865 DEVD du 17 octobre 2011 a permis d'actualiser les stipulations contractuelles telles que ressortant de **l'avenant n°14** en fonction du dernier CRACL arrêté au 31/12/2010 et présenté conjointement à l'approbation de l'assemblée délibérante.

L'avenant n°16 approuvé par délibération N° 12/0537 DEVD du 25 juin 2012 a permis de prolonger la durée de la concession liant **Marseille Aménagement** à la **Ville de Marseille** de 2 années supplémentaires, soit jusqu'au 12 mars 2015, et de reporter le remboursement du solde de l'excédent de participation versé par la ville en 2015, année de recouvrement des cessions foncières.

L'avenant n°17 approuvé par délibération N° 13/0471 DEVD du 17 juin 2013 a permis de prendre en compte l'évolution de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan (portée à 549 731 €) et de confirmer l'échéancier de remboursement de l'excédent de participation déjà versé (ramené à 840 657 €).

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.

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

L'avenant n°18 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.

L'avenant n°19 approuvé par délibération N° 14/0577/UAGP du 10 Octobre 2014 a permis :

- de compléter l'article 2 du cahier des charges de concession de manière à pouvoir porter au bilan de l'opération l'ensemble des effets induits par la démarche d'optimisation fiscale engagée par ailleurs par le Concédant ;
- de prolonger la durée de la concession liant **SOLEAM** à la **Ville de Marseille** de 2 années supplémentaires, **soit jusqu'au 12 mars 2017** ;
- de modifier l'échéancier de remboursement de la part excédentaire de la participation à l'équilibre du bilan antérieurement versée par le Concédant.

L'avenant N°20 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 concédante relative à l'opération ZAC Saint Just n°90/108 en date du 2 Février 1990.

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.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2015, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2015, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier, études et travaux) et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan augmente de 549 731 € à 1 889 276€ pour tenir compte de l'évolution de l'opération (nouveau montage avec le tri postal).

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.
- de proroger la durée de la concession d'aménagement de 2 années supplémentaires, portant son échéance au 12 mars 2019.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

La Concession est prorogée de deux années portant son terme au 12 mars 2019.

ARTICLE 2 :

Le montant de la participation de la Ville de MARSEILLE au coût de l'opération demeure fixé à 549 731 € au CRACL arrêté au 31/12/2014.

Le montant versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/15 est de 1 390 388,21€. Ce montant reste acquis à l'opération transférée à la Métropole Aix Marseille Provence.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2015 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan est portée à 1 889 276 €, et l'échéancier de versement du complément de participation est fixé comme suit :

2016 : 0€

2017 : 0€

2018 : 0€

2019 : 498 888€

ARTICLE 3 :

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

ARTICLE 4 :

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 AMP : le Président
ou son représentant**

**Pour le concessionnaire, le Directeur
Général :**

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Yves MIAUX

SOLEAM

* *

*

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**

Territoire d'Allauch, Carnoux-en-Provence, Carry-le-Rouet,
Cassis, Ceyreste, Châteauneuf-lès-Marignas,
Ensuès-la-Redonne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe,
La Ciotat, Le Rove, Marignane, Marseille, Plan-de-Cuques,
Roquefort-la-Bédoule, Saint-Victoret, Sausset-les-Pins,
Septèmes-les-Vallons

ZAC DE SAINT JUST

**PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS
MODIFICATIF**

1. NOTE DE PRESENTATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La ZAC de Saint Just, d'une superficie de 8 hectares, est située en limite du 4^{ème} et du 13^{ème} arrondissement de Marseille. Elle s'étend depuis le Bd Lambert au Nord jusqu'à la rue Ste Adélaïde au Sud, et, entre l'avenue de St Just à l'Ouest et le Bd du Maréchal Juin à l'Est. Créée par délibération n°94/366/U du 30/05/94, son dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°98/0575/EUGE du 20/07/98.

En outre, elle est comprise dans un plus large périmètre correspondant à la concession de ST JUST, initialement confiée par convention n°90/108 du 2/02/1990 par la Ville de Marseille à SOMICA, devenue Marseille Aménagement puis SOLEAM depuis novembre 2013.

Elle se caractérise par la présence de:

- du viaduc du boulevard Fleming, qui scinde la Z.A.C. en deux moitiés inégales;
- du bâtiment du Conseil Départemental des Bouches du Rhône (Hôtel du Département)
- du Dôme, salle de spectacle.

L'aménagement de la ZAC a été initiée sur la partie Nord du Boulevard Fleming accompagnant l'implantation de l'hôtel du Département et la salle de spectacle, avec la réalisation d'équipements publics d'infrastructures tels que les espaces extérieurs (parvis, espaces verts, réseaux..) et une gare d'échanges de bus permettant la connexion avec le métro St Just situé sous le bâtiment du Conseil Départemental.

La partie située au Sud du boulevard Fleming reste à aménager avec la réalisation d'équipements publics en connexion avec la programmation prévue sur l'ilot « Ste Adélaïde » compris entre le boulevard Fleming et la rue Sainte Adélaïde, ainsi que celle de l'ilot dit « Meyer » situé hors ZAC mais aux abords immédiats de celle-ci, entre la rue Ste Adélaïde et le boulevard Meyer.

Aussi, afin de permettre le développement et l'aménagement urbain de ce secteur de la Z.A.C, de nombreuses années après la validation du Projet d'aménagement initial et ainsi permettre l'évolution du projet en fonction des besoins et des problématiques actuelles, une modification du plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.) a été approuvée par délibération du conseil de communauté en séance du 14 décembre 2012 dont les dispositions principales ont été reprises dans le PLU approuvé le 28 juin 2013.

Ces évolutions de la programmation initiale ont conduit à modifier le Programme des Equipements Publics (P.E.P) de la ZAC de St Just, par délibération n°AEC 010-875/13/CC du

Conseil communautaire puis par délibération du Conseil municipal n°14/0040/UAGP du 28/04/2014.

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

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, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent 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 St Just relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille au 1^{er} 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 St Just) et de La Ciotat.

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

Par ailleurs, les négociations en cours avec Poste Immo ont permis d'aboutir à un accord quant à l'utilisation du parking actuel du centre de tri par le Dôme aux fins de stationnement de ses PL, pour autant qu'un nouvel espace de parking soit mis à disposition du centre de tri pour lui permettre de continuer à fonctionner. En ce sens, une utilisation provisoirement privatisée du parking récemment réalisé sur le terrain mitoyen (ex-Ensallém) par SOLEAM a été arbitrée, le temps de l'exploitation du centre de tri postal. En conséquence, de nouveaux travaux doivent être intégrés au Programme des Equipements Publics de la ZAC.

Ces évolutions amènent à modifier le Programme des Equipements Publics de la ZAC pour intégrer le transfert de la concession d'aménagement à la Métropole AMP d'une part, et intégrer des aménagements prévus pour les stationnements VL et PL et stockage du Dôme dans le programme des équipements publics de la ZAC de St Just.

A. EQUIPEMENTS PUBLICS RÉALISÉS

- Aménagement du parvis commun à H.D 13 et à la Salle de spectacles et des espaces contigus (éclairage, espaces verts, mobiliers urbains).
- Gare d'échanges BUS/METRO.
- Passerelle piétonne du Bd Fleming reliant le viaduc au parvis H.D13/Dôme.

B. EQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER

- Liaison piétonne passant sous le viaduc du Boulevard Fleming reliant le Boulevard St Bruno au parvis du H.D13 jusqu'au métro.
- Bretelle « d'entrée » reliant le Boulevard Fleming au Boulevard Meyer en connexion avec la rue Sainte Adélaïde.
- Aménagement de la rue Sainte Adélaïde avec rampe d'accès sur nouvelle bretelle.
- Bretelle de « sortie » du Boulevard Meyer sur le Boulevard Maréchal Juin.
- Aménagement du Bd Meyer
- Aménagement des espaces stationnements VL et PL et réalisation d'un bâtiment de stockage et le « catering » de la salle de spectacle du Dôme

NB : L'ensemble des bretelles routières « d'entrée » et de « sortie » constitue un ouvrage indissociable, qui, bien que situé pour partie hors du périmètre de ZAC et relevant de la compétence de la Métropole AMP qui en sera le futur gestionnaire, est intégré dans le présent programme des équipements publics à réaliser par l'aménageur.

2-NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT A REALISER :

I- Préambule

Les travaux de voirie projetés doivent permettre une requalification globale du secteur de ZAC située au Sud du viaduc Fleming, avec la suppression des voies en impasse Ste Adélaïde et Meyer et une trame circulatoire facilitée pour l'accès aux ilots en connexion avec les grands axes (Bd Fleming et Bd Maréchal Juin).

Outre les aménagements de surface des rues Ste Adélaïde et Meyer, la création de nouvelles voiries comprend :

- Une bretelle de liaison entre le Bd Fleming et le Bd Meyer
- Une rampe d'accès de la rue Ste Adélaïde sur la bretelle
- Une bretelle de sortie du Bd Meyer sur le Bd Maréchal Juin
- Des soutènements

Enfin, seront réalisés les aménagements d'espaces dévolus aux stationnements VL et PL, ainsi que des bâtiments à usage de stockage et de « catering » nécessaires au bon fonctionnement de la salle de spectacle du Dôme.

II- Descriptif sommaire des aménagements de surface à réaliser :

1- Liaison piétonne reliant à terme l'Eglise des Chartreux à l'Eglise de St Just.

Ce secteur comprend :

- le segment dans la continuité du Bd St Bruno situé entre la rue Ste Adélaïde et la passerelle du Bd Fleming.
- Le passage sous le Bd Fleming
- Une partie du parvis HD13.

2- Aménagement de la rue Sainte Adélaïde

- Requalification de la voie actuelle à 12m avec mise en double sens et suppression de l'impasse avec création d'une rampe de sortie sur la bretelle d'accès au Bd Meyer.
- Reprise ou prolongement de tous les réseaux, sur la partie publique, nécessaires à la viabilisation des ilots Meyer et Ste Adélaïde.
- Reprise des structures de chaussée - trottoirs

- Stationnement unilatéral
- Plantations d'arbres de hautes tiges
- Création et reprise des réseaux d'éclairage
- Mise en discrétion du réseau Télécom sur le boulevard Ste Adélaïde
- Mise en discrétion du réseau BT sur le boulevard Ste Adélaïde
- Mise en place signalisation

3- Aménagement du Boulevard Meyer

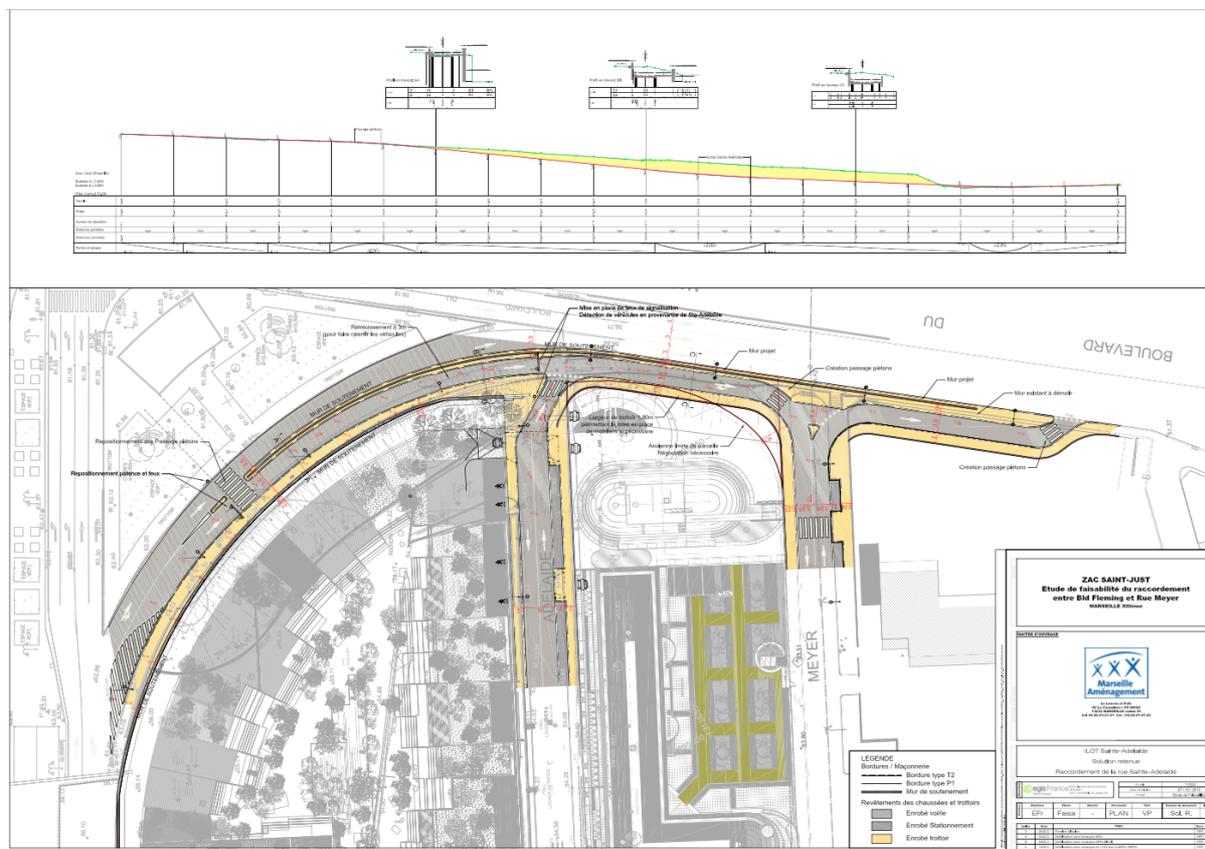
- Requalification de la voie actuelle à 12m avec mise en double sens et suppression de l'impasse avec bretelle de sortie sur le Bd Maréchal Juin.
- Reprise ou prolongement de tous les réseaux, sur la partie publique, nécessaires à la viabilisation de l'ilot Meyer.
- Reprise des structures de chaussée et trottoirs
- Plantations d'arbres de hautes tiges

4- Bretelles Bd Fleming-Bd Meyer et Bd Meyer-Bd Maréchal Juin

Les travaux consisteront en :

- Création de la rampe d'accès à la ZAC en sens unique (Bd Fleming- Bd Meyer) avec trottoir unilatéral et chasse roue.
- Création des voies de raccordement entre la rampe, la rue Ste Adélaïde et le boulevard Meyer
- Création et reprise des réseaux d'éclairage sur les zones traitées
- Réalisation de murs de soutènement :
 - entre l'ilot Adélaïde et la rampe d'accès à la ZAC
 - entre la bretelle de liaison Fleming-Maréchal Juin et la rampe d'accès à la ZAC
- Mise en place de la signalisation associée

Plan de principe bretelles :



5- Aménagements d'espaces dévolus aux stationnements VL et PL, ainsi que des bâtiments à usage de stockage et de « catering » nécessaires au bon fonctionnement de la salle de spectacle du Dôme.

Dans le cadre de la recomposition urbaine décrite ci-dessus, les travaux à réaliser consistent à réaménager la zone de stationnement de la salle de spectacle du Dôme, sur une emprise comprenant le site du Dôme, une partie au niveau du conseil Départemental 13 ainsi que sur le parking actuel du centre de tri-postal (nécessitant un basculement des accès du centre), pour y faire stationner des poids lourds ainsi que des véhicules légers liés à l'activité du Dôme.

Seront également réalisés des bâtiments de stockage (environ 300m²) et à usage de « catering » en modulaires.

3- PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS – COÛT PRÉVISIONNEL ET ÉCHÉANCIER

| Liste des équipements restant à réaliser | Coût prévisionnel en € HT | Coût prévisionnel en € TTC | Financement | Maître d'Ouvrage | Gestionnaire futur | Echéancier prévisionnel |
|---|---------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|--------------------|-------------------------|
| Aménagement d'une liaison piétonne passant sous le viaduc Fleming reliant le Bd St Bruno à la gare d'échanges Bus /Métro | 220 000 | 265 000 | Bilan de Z.A.C | SOLEAM | Ville de Marseille | 2015-2016 |
| Parachèvement de la Rue Sainte Adélaïde (VRD) | 125 000 | 150 000 | Bilan de Z.A.C | SOLEAM | METROPOLE AMP | 2015/2016 |
| Bretelles Fleming-Meyer-Juin (y compris murs de soutènement) | 2 590 000 | 3 108 000 | Bilan de Z.A.C/concession | SOLEAM | METROPOLE AMP | 2015/2016 |
| Aménagement du Boulevard MEYER | 125 000 | 150 000 | Bilan de concession | SOLEAM | METROPOLE AMP | 2015/2016 |
| Aménagement des espaces dévolus aux stationnements VL et PL et réalisation de bâtiments à usage de stockage et de « catering » de la salle de spectacle du Dôme | 750 000 | 900 000 | Bilan de Z.A.C | SOLEAM | Ville de Marseille | 2016/2017 |