

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 28 Juin 2017

3950

#### ■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2016 de la ZAC Saint Just à Marseille 4ème et 13ème arrondissements - Approbation de l'avenant 22 à la convention de concession

Monsieur le Président de la Métropole 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-Pompiers.

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 000m<sup>2</sup> 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.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération.

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

Par avenant n°21 approuvé par le conseil de la Métropole lors de la séance du 17 Octobre 2016 la durée de la concession a été prorogé de deux années portant son échéance au 12 Mars 2019.

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 43 000 m<sup>2</sup> en logement et le solde en bureaux, activités, commerces.

La délibération du conseil de la Métropole du 17 octobre 2016 a approuvé le dernier Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2015 prévoyant la participation d'équilibre de l'opération à la charge de la Métropole d'un montant de 498 888 Euros et la participation aux équipements publics de 1 224 000 Euros TTC, cette dernière prévue par convention tripartite entre MPM, la Ville de Marseille et la Soléam.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le CRAC établi au 31 décembre 2016 et l'avenant n°22 à la concession portant sur l'augmentation de la participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération et au coût des équipements.

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 du parvis de la salle de spectacle du Dôme et de l'hôtel du Département, de la gare d'échanges BUS/métro qui sont achevés depuis plusieurs années.

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 2016

Les travaux ont porté sur la réalisation des nouvelles voies d'accès à cette zone depuis le boulevard Fleming et de sortie vers le boulevard du Maréchal Juin, sur la requalification du boulevard Meyer, sur la démolition d'un bâtiment industriel désaffecté à l'angle de l'avenue de Saint-Just et de la rue Ste Adélaïde et sur le réaménagement du jeux de boules du centre d'animation municipal Meyer.

La Soléam a finalisé les études de réaménagement de la plateforme logistique du Dôme et a mené les négociations avec Post Immo sur l'acquisition du parking du tri postal qui sera affecté au stationnement des poids lourds de la salle de spectacles. Par ailleurs la Poste achètera à la Soléam le foncier à l'angle de l'avenue de St Just et de la rue Ste Adélaïde, au 42 avenue de St Just, pour assurer le fonctionnement du centre de tri.

La société AMETIS et sa filiale IDEOM ont acquis en novembre 2016 le terrain pour la réalisation d'un programme de 28 682 m<sup>2</sup> en vue de réaliser «la Calanque» à dominante de logements suivant le permis de construire modificatif délivré le 30 août 2016.

La société PROGEREAL a démarré fin 2016 le chantier de constructions du programme de logements le Patio des Chartreux et de l' Hôtel le Décisium.

### Les perspectives 2017 et suivantes

La Soléam passera les actes de ventes du terrain sis 42 avenue de St Just avec la Poste et prendra en charge les aménagements du terrain et les travaux de reconfiguration du centre de tri nécessaires au fonctionnement (retournement des quais).

Les études de maîtrise d'œuvre pour les travaux de VRD de la rue Sainte Adélaïde et les études de la liaison piétonne du Bd St Bruno vers le métro sont à engager.

L'ensemble de ces travaux ainsi que les travaux de la plateforme logistique du Dôme seront à mener en coordination avec les opérations de constructions entre 2017 et 2019.

### **Le bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2016**

#### **Les dépenses :**

- sur l'exercice écoulé les dépenses qui s'élèvent à 3 342 852 Euros TTC contre 4 022 809 Euros TTC prévus au CRAC précédent, se répartissent ainsi :
  - 57 241 Euros TTC pour les études générales, en augmentation (422 Euros) par rapport au prévisionnel sur le poste études, par ajustement des études techniques,
  - 2 285 930 Euros TTC pour les travaux en diminution (- 744 126 Euros) par rapport au prévisionnel en raison du report de travaux de VRD et du report de paiement de travaux terminés fin 2016 en attente de la procédure de réception début 2017.
  - 44 409 Euros TTC pour les dépenses annexes en augmentation (+18 254 Euros) due à des frais de gestion non prévus tels que des constats d'huissier,
  - 306 108 euro TTC de rémunérations en diminution (-26 009 Euros) en lien avec la diminution du poste travaux,
  - et 15 482 Euros pour les frais financiers à court terme en augmentation suivant l'évolution de la trésorerie.

- état d'avancement cumulé au 31 décembre 2016, les dépenses réalisées (compris la TVA sur marge de 3 396 Euros) qui s'élèvent à 19 068 743 Euros TTC, soit 81 % du montant total des dépenses prévisionnelles, se répartissent ainsi :
  - 8 441 363 Euros TTC pour le foncier soit 85% du budget foncier total prévisionnel,
  - 1 204 409 Euros TTC pour les études soit 93% du budget études total prévisionnel,
  - 7 060 941 Euros TTC pour les travaux soit 70% du budget travaux total prévisionnel,
  - 859 408 Euros TTC pour les dépenses annexes soit 98 % du budget dépenses annexes total prévisionnel,
  - 1 380 020 Euros TTC de rémunérations soit 85,5 % du budget rémunération total prévisionnel,
  - 119 206 Euros TTC pour les frais financiers soit 100% du montant total prévisionnel des frais financiers.
- Au terme de la concession, les dépenses qui s'élèvent à 23 939 412 Euros TTC sont en augmentation de 739 256 Euros TTC par rapport au bilan arrêté au au 31 décembre 2015 ; elles se répartissent ainsi :
  - 9 953 428 Euros TTC pour le budget foncier (41% du total des dépenses) en diminution de 267 841 Euros en lien avec le montage prévu avec la Poste,
  - 1 293 933 Euros TTC pour le budget études générales (5,4 % du total des dépenses) en augmentation de 69 446 Euros TTC en lien avec des travaux d'aménagement restant à mener (liaison piétonne, travaux de parachèvement),
  - 10 053 979 Euros TTC pour le budget travaux et honoraires techniques (53 % du total des dépenses) en augmentation de 897 168 Euros TTC, cette hausse est due principalement aux travaux de réaménagement de la zone logistique du DÔME, de reconfiguration du centre du tri Postal, de réseaux sous les voies nouvelles, et d'honoraires techniques liés aux études sur le Bâtiment du Dôme,
  - 1 629 745 Euros TTC de rémunérations (6,8% du total des dépenses) en augmentation de 5763 Euros liée à l'évolution des dépenses,
  - 879 931 Euros TTC pour le budget des dépenses annexes (3,6 % du total des dépenses) qui est en augmentation de 2 %,
  - et 125 000 Euros pour les frais financiers à court terme (0,5% du total des dépenses) en augmentation (+15 441) liés à l'évolution de la trésorerie de l'opération.

**Les recettes :**

- Sur l'exercice écoulé, les recettes d'un montant 7 159 531 Euros TTC correspondent au versement de la vente de l'îlot Ste Adélaïde d'un montant de 6 547 531 Euros TTC en diminution de 277 313 Euros en lien avec l'actualisation du prix de vente et au versement par la Métropole de la participation aux voies nouvelles d'un montant de 612 000 Euros TTC.
- Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2016, les recettes s'élèvent à 21 548 763 Euros TTC dont :
  - 18 871 241 Euros TTC pour les cessions, soit un taux d'avancement des cessions de 99 %,

- 675 134 Euros TTC pour les produits divers et financiers, soit près de 100% de ces postes,
  - et 2 002 388 Euros TTC de participations des Collectivités soit 41% des participations totales.
- Au terme de la concession, les recettes globales prévisionnelles s'élèvent à 24 590 737 Euros TTC (en augmentation de 487 838 Euros TTC par rapport au CRAC précédent ) et comprennent :

- les produits divers et financiers d'un montant de 676 258 Euros TTC (2,8% des recettes totales) qui sont en augmentation de 1 692 Euros TTC en lien avec la trésorerie de l'opération,

- les recettes de cessions et de participation constructeurs d'un montant de 19 062 041 Euros TTC (84% des recettes totales) qui sont en diminution 1 249 636 de Euros TTC liée principalement au montage avec la Poste qui remembre à destination de parking un terrain précédemment destiné à une opération immobilière.

-les participations, d'un montant de 4 852 438Euros TTC (19.7% des recettes totales), elles comprennent:

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération qui passe de 1 889 276 Euros à

3 170 118 Euros, soit une augmentation de 1 280 842 Euros.

1 390 388 Euros ont déjà été versés par la Ville de Marseille avant le transfert de l'opération à la Métropole, le solde : 1 779 730 Euros sera versé par la Métropole selon l'échéancier suivant :

2018 : 1 100 000 Euros

2019 : 679 730 Euros

la Métropole participe à la réalisation des voies nouvelles d'insertion entre le boulevard Fleming et le boulevard du Maréchal Juin pour un montant qui passe de 1 224 000 Euros TTC à 1 682 320 Euros TTC (6,8 % des recettes totales) soit une augmentation de 458 320 Euros TTC en raison de l'augmentation du budget des travaux et honoraires techniques de ces ouvrages.

### **La trésorerie et la TVA**

Le solde cumulé de trésorerie de l'opération est positif (+ 1 526 396 Euros) au 31 décembre 2016 en lien avec l'évolution des dépenses et des recettes.

La TVA reversée au terme de la concession s'élèvera à 651 325 Euros.

### **Avenant à la concession**

L'avenant 22 à la concession d'aménagement T1600913CO (ex 90/108) soumis à notre assemblée a pour objet :

- d'approuver l'augmentation de la participation du concédant à l'équilibre d'opération qui passe d'un montant 1 889 276 Euros TTC à 3 170 118 euros ainsi que l'échéancier de versement du solde suivant :

2018 : 1 100 000 Euros

2019 : 679 730 Euros

- d'approuver la participation de la Métropole à la réalisation des voies nouvelles qui passe d'un montant de 1 224 000 euros à 1 682 320 Euros TTC ainsi que l'échéancier de versement :

2016 : 612 000 Euros déjà versés,

2017 : 1 070 320 Euros

La convention tripartite n°15/1755 entre MPM/Ville/Soléam qui a mis en place cette participation aux équipements publics alors que Ville était l'autorité concédante n'a pas lieu d'être maintenue, aussi il est proposé à notre assemblée d'approuver sa résiliation.

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 Aix-Marseille-Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement passée avec SOLEAM.

#### **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 2016 ci-annexé.

##### Article 2 :

Est approuvée la participation du concédant à l'équilibre du bilan d'un montant de 3 170 118 Euros dont 1 390 388 euros déjà versés par la Ville de Marseille, le solde, 1 779 730 euros sera versé par la Métropole selon l'échéancier suivant :

2018 : 1 100 000 Euros

2019 : 679 730 Euros

Article 3

Est approuvée la participation de la Métropole à la réalisation des voies d'accès à la ZAC entre le boulevard Fleming, le boulevard Meyer et le bd Maréchal Juin d'un montant de 1 682 320 Euros TTC dont 612 000 Euros TTC versés en 2016 et 1 070 320 Euros TTC à verser en 2017.

Article 4 :

Est approuvé l'avenant 22 à la convention d'aménagement T1600913CO (ex n°90/108) qui précise la participation du concédant à l'équilibre de l'opération, le solde à verser par la Métropole, la participation aux équipements publics et les échéanciers de paiements.

Article 5

Est résiliée la convention tripartite n° 15/1755 entre MPM/Ville/Soléam portant sur la participation de MPM pour la réalisation des voies d'accès à la ZAC entre le boulevard Fleming, le boulevard Meyer et le bd Maréchal Juin.

Article 6

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence est autorisé à prendre toutes dispositions 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 2016**

# 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 <b>SOLEAM</b> 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  <b><u>Echéance</u> : 12/03/2017</b>
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 <sup>2</sup>
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
<b>Modification du PEP de la ZAC :</b>	Délibération n° 14/0040/UAGP du 28/04/2014

### ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan approuvé:	CRAC au 31 décembre 2015, approuvé par délibération du CM du 17/10/2016
Budget d'origine :	18,17 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/16 :	26,324 Millions € TTC
Participation actuelle (au 31/12/16):	1 779 730 €
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<sup>ème</sup> et du 13<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> 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.

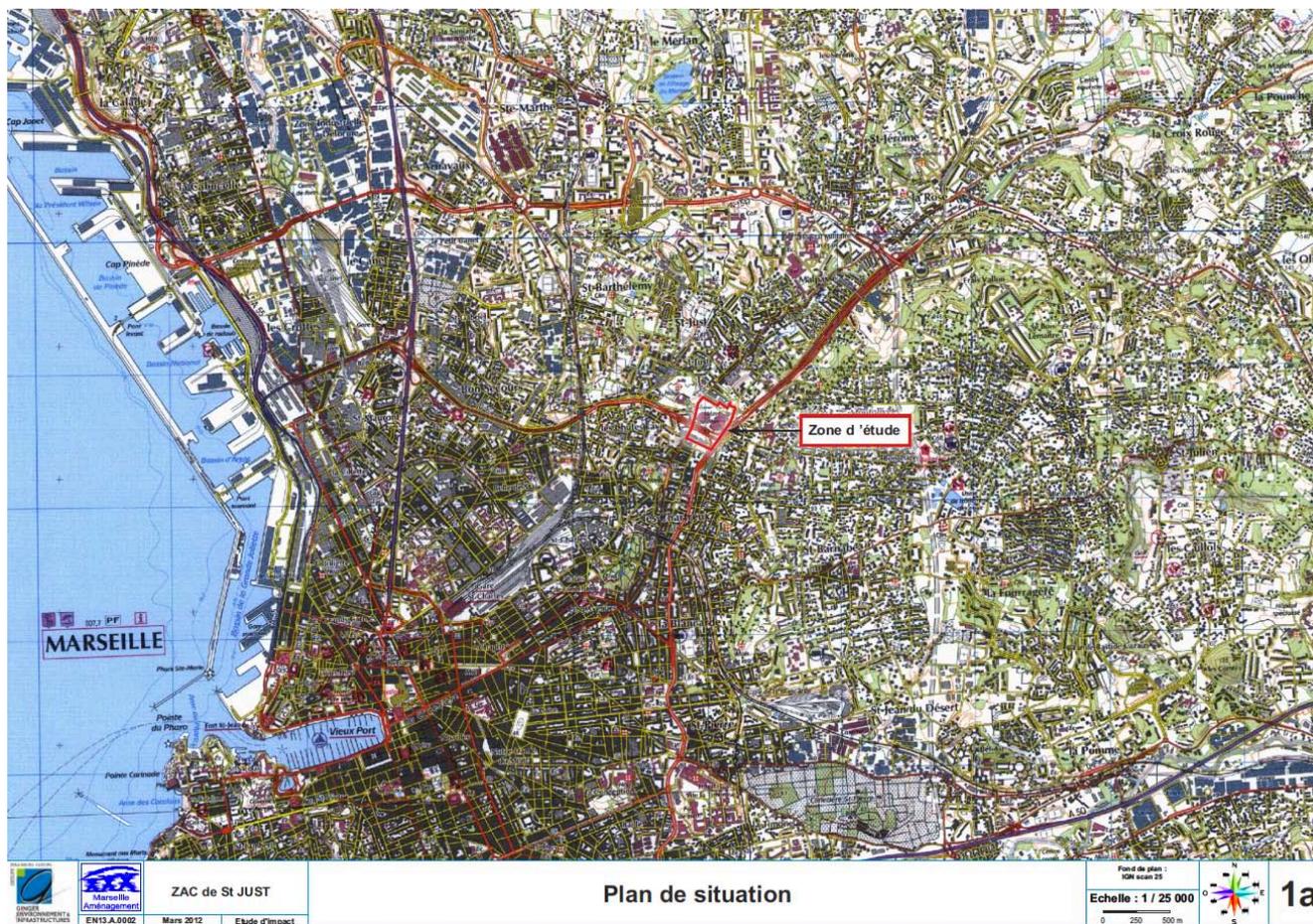
**- Equipements Publics à réaliser :**

- 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





## 2/Développement actuel du Projet d'aménagement :

### 1/ Les acquisitions foncières :

**Au 31 décembre 2016, 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 STE ADELAIDE » a été cédé AMETIS PACA et sa filiale IDEOM le 30/11/2016 pour la réalisation d'un programme de 28 682m2 SDP au prix de : 6.547.530,90€ avec la programmation suivante :

- **Vente à AMETIS PACA** au prix de 4.724.891,00€ TTC pour la réalisation du programme suivant :

Logements libres : 3515m2 SDP

Logements sociaux : 12 233 m2 SDP

Logements Résidence sociale jeunes actifs : 2 149m2 SDP

Logements Résidence hôtelière à vocation sociale : 3 4923m2 SDP

- **Vente à IDEOM PACA** (filiale d'Amétis) au prix de 1.822.639,95€ TTC pour la réalisation du programme suivant :

Logements à prix maîtrisés : 6 572m2 SDP

Bureaux, locaux d'activités : 721m2 SDP

**Au 31 décembre 2016, l'aménageur a commercialisé 42 000m2 SDP soit 84% 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 : **28 682m2 SDP** tels que décomposés ci-dessus.

PC n°12. M.1993 PC.PO obtenu le 22/09/2014 puis PCM du 30/08/2016.

- **Programme Ilot MEYER- « DECISIUM » - PROGEREAL/STERN (12 836m2SDP)**

PCM 19/09/2016 pour la construction d'un immeuble de logements (7137m2 SDP)

PC n° 013055 15 00950PO du 19/09/2016 pour la construction d'un Hôtel (4872m2SDP), de bureaux (425m2SDP et de commerces (402m2 SDP).

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.

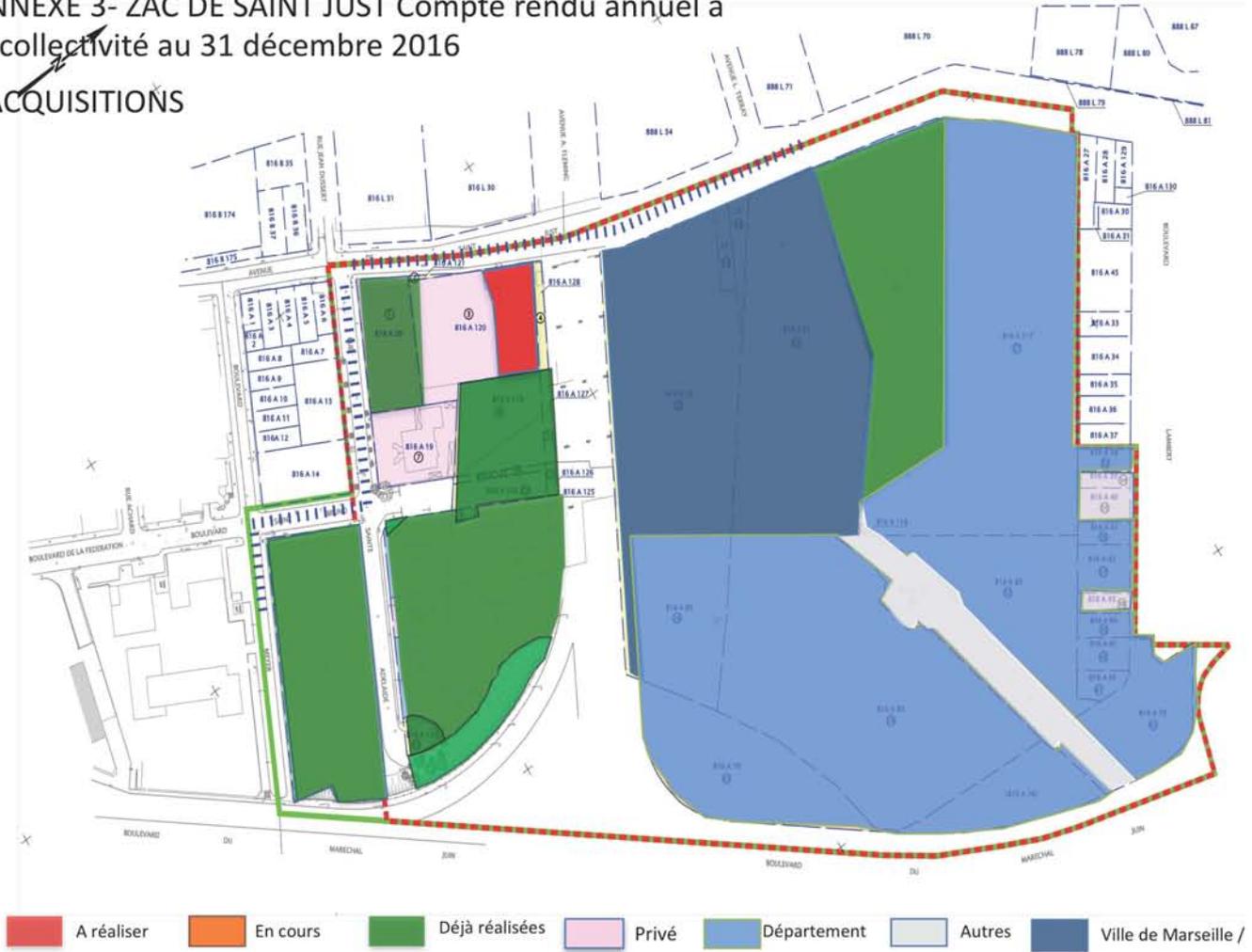
**Un avenant a été signé le 15/10/2013** afin de régler le surcoût lié à la présence de pollution, engendrant une diminution du prix de cession de 55 000€. L'acte a été signé le 01/08/2014.

### 3/ L'avancement des travaux

**La carte ci-jointe (annexe 5) met en évidence les travaux réalisés au 31/12/2016.**

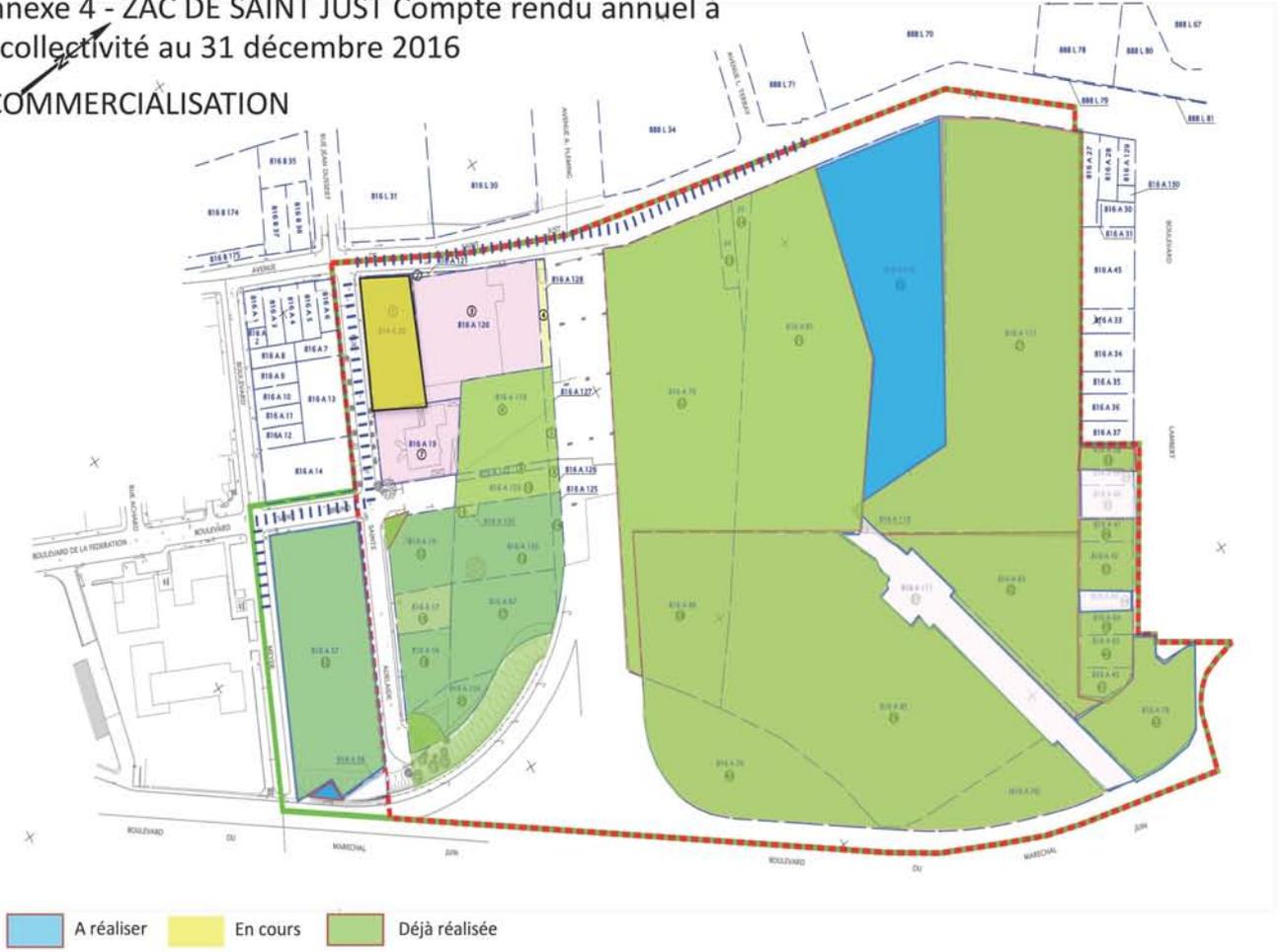
ANNEXE 3- ZAC DE SAINT JUST Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2016

ACQUISITIONS



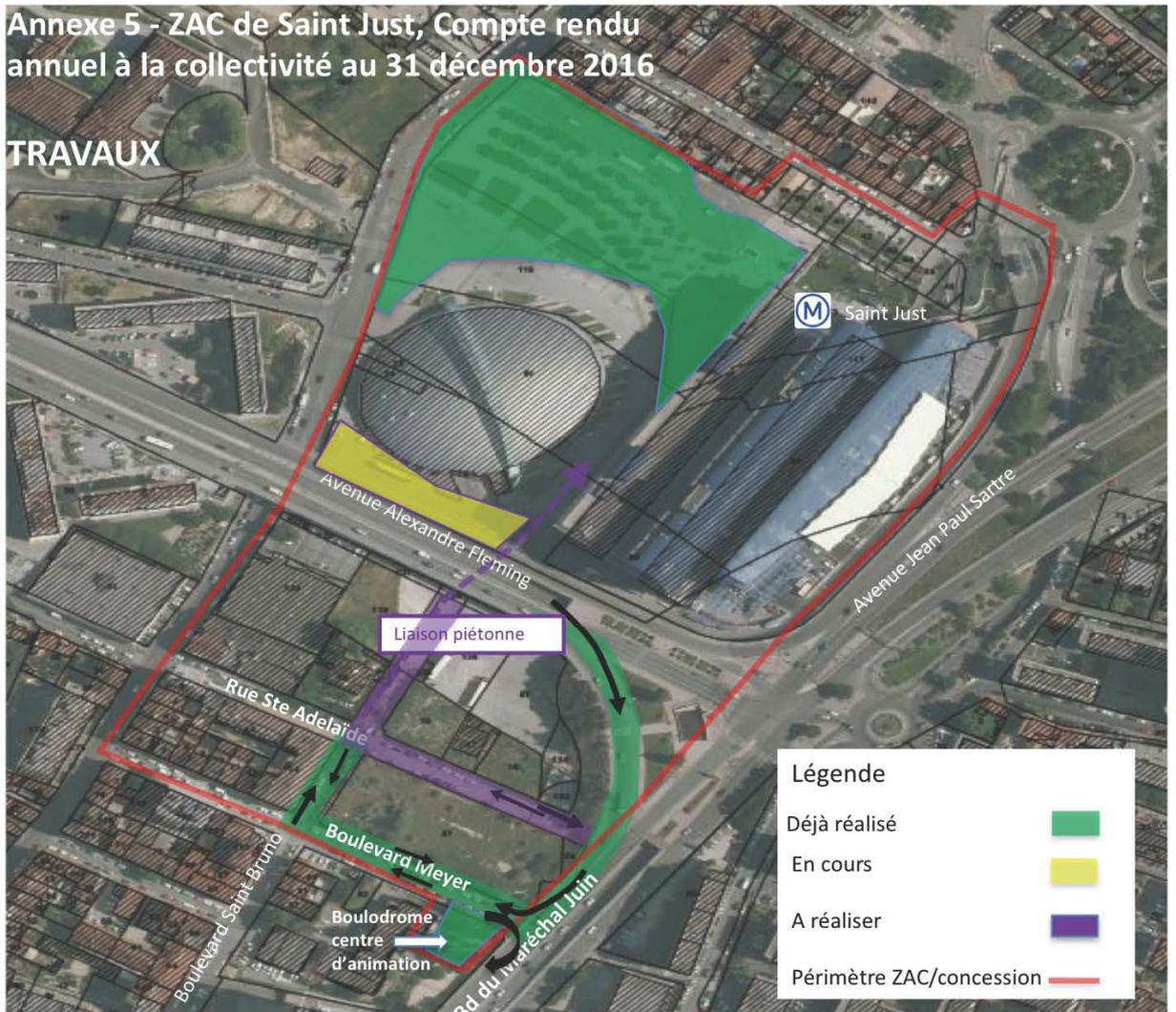
Annexe 4 - ZAC DE SAINT JUST Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2016

COMMERCIALISATION



Annexe 5 - ZAC de Saint Just, Compte rendu  
annuel à la collectivité au 31 décembre 2016

TRAVAUX



**NOTE DE CONJONCTURE**

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

1. Avancement des acquisitions foncières

Au 31/12/2016, 83% des acquisitions ont été réalisées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 125/100-Acquisitions Ville	-3 935 319	-2 587 025	65,74%
B : 125/101-Acquisitions Ville/Cumpm	-2 240 357	-2 240 357	100,00%
B : 125/102-Acquisitions Autres et Frais Annexes	-2 727 691	-2 563 920	94,00%
1-Budget Foncier ZAC	-8 903 367	-7 391 302	83,02%

Pas d'acquisitions sur 2016.

2. Avancement des commercialisations

Au 31/12/2016, 99% des commercialisations ont été réalisées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 125/110-Hd 13	6 335 263	6 335 263	100,00%
A : 125/120-3ème Tiers	2 757 803	2 757 803	100,00%
A : 125/130-Ilot St Adelaide C.G ZAC	6 547 531	6 547 531	100,00%
A : 125/131-42 Av. St Just	190 800		
A : 125/132-Régularisation Foncière Parvis Hd13 (A116)	1		
A : 125/150-Ilot Meyer-Terrain Gaillat (Hors ZAC)	3 230 643	3 230 644	100,00%
1-Budget Cessions	19 062 041	18 871 241	99,00%

Pour l'année 2016 :

Les actes :

-**Vente de l'ilot Ste Adélaïde le 30/11/2016** pour un programme global de 28 682m2 SDP au prix de : 6.547.530,90€ décomposée en deux actes de vente comme suit :

- **Vente à AMETIS PACA** au prix de 4.724.891,00€ TTC pour la réalisation du programme suivant:

Logements libres : 3515m2 SDP

Logements sociaux : 12 233 m2 SDP

Logements Résidence sociale jeunes actifs : 2 149m2 SDP

Logements Résidence hôtelière à vocation sociale : 3 492m2 SDP

✓ **Vente à IDEOM PACA** (filiale d'Amétis) au prix de 1.822.639,95€ TTC pour la réalisation du programme suivant :

Logements à prix maîtrisés : 6 572m2 SDP

Bureaux, locaux d'activités : 721m2 SDP

### 3 . *Les dossiers en phase « Travaux »*

Au 31/12/2016, environ 60% des travaux de la ZAC ont été réalisés.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 125/460-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-184 089	-93 491	50,79%
2-Budget Travaux Hors ZAC	-184 089	-93 491	50,79%
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-3 072 375	-3 072 376	100,00%
B : 125/415-Aménagement Parking de Surface Dôme	-578 400	-16 876	2,92%
B : 125/416-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome	-500 400		
B : 125/425-Tvx Parking et Facade Poste Immo	-457 475		
B : 125/440-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-302 291	-242 407	80,19%
B : 125/441-Tvx Liaison Piétonne et Parachèvement St Adelaide	-498 000		
B : 125/442-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just	-84 805		
B : 125/445-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 915 616	-2 608 656	89,47%
B : 125/480-Aléas ZAC 8%	-122 977	-7 211	5,86%
2-Budget Travaux	-5 459 964	-2 875 150	52,66%
2a-Budget Démolitions Terminées	-441 303	-441 301	100,00%
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-5 701	-4 039	70,85%
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-157 237	-97 479	61,99%
B : 125/305-Démolition Batiment Stockage Dôme	-37 044		
2a-Budget Démolitions	-199 982	-101 518	50,76%

Pour l'année 2016 :

➤ Les travaux d'aménagement :

#### 1- **PROJET DE BRETELLES Fleming/Maréchal Juin** -

Travaux : Groupement EUROVIA/CAMPENON BERNARD pour 2 430 443,20€ H.T.

MOE : INGEROP – CSPPS : VENTOUX PREVENTION – Contrôle Technique : VERITAS

Réalisation des travaux : d'Octobre 2015 à octobre 2016.

Ces travaux ont consisté en :

- La création d'une voie d'accès depuis le Bd Fleming au Bd Meyer nécessitant la réalisation d'un important mur de soutènement au niveau de l'îlot Ste Adélaïde,
- La restructuration VRD de la rue Ste Adélaïde avec un débouché sur la nouvelle bretelle d'entrée, sachant que l'aménagement final de cette rue sera réalisée dans un second temps après les travaux des programmes situés de part et d'autre,
- La création d'une voie « de sortie » sur le Bd du Maréchal Juin,
- La restructuration VRD du Bd Meyer.



Le boulevard Meyer a ainsi été connecté au boulevard du Maréchal Juin (le « Jarret »), et un accès direct à ce boulevard est désormais possible depuis la passerelle Fleming, surplombant le site.

## **2- Réaménagement des terrains de jeux de boules – Centre d’animation municipal FEDERATION Bd Meyer :**

Travaux : Entreprise EUROVIA pour 76 580,00€ H.T.

MOE : INGEROP – CSPS : VENTOUX PREVENTION –

Réalisation de février à Avril 2016.

La création de la voie « de sortie » reliant le Bd Meyer au Bd du Maréchal Juin a nécessité le réaménagement des terrains de jeux de boules du centre d’animation avec la reconstitution du mur d’enceinte.



## **3- Les travaux de réaménagement plateforme logistique du Dôme :**

Ces travaux comprennent :

- la reconstitution de l’aire de stationnement poids-Lourds des spectacles et VRD, ( début des travaux oct 2016)
- la démolition hangar de stockage- (réalisé janv 2016 à fev 2016)
- La construction d’un local « catering » à usage d’espace de restauration des techniciens et construction d’un local de stockage.

✓ **Marché VRD et aménagement stationnements PL (démarrage oct 2016) :**  
MOE : ARTELIA- Travaux : EIFFAGE ROUTES – CSPTS : VENTOUX PREVENTION

✓ **Marché de démolition hangar de stockage (réalisé janv-fev 2016)**  
MOE : GINGER CEBTP- Entreprise : EIFFAGE CHASTAGNER - CSPTS : VENTOUX PREVENTION



**4/ Désamiantage et démolition de l'ancien garage HYUNDAÏ sis 42, Av de St Just (janv à juillet 2016).**

MOE : GINGER-CEBTP – Entreprise travaux : MORIN TP – SPS : QUALICONSULT



✓ Les travaux de construction :

Lancement des programmes :

- Programme « **La Calanque** »- (AMETIS) dessiné par Jean Nouvel situé Rue Ste Adélaïde. Début des travaux : Décembre 2016- livraison : 2019/2020.



- « **Le Patio des Chartreux** » - PROGEREAL- dessiné par André Stern, et le programme d'Hôtel « Décisium » conçu par Jean-Michel Wilmotte situés sur l'îlot « Meyer », bordés par la rue Ste Adélaïde et le Bd Meyer.  
 Début des travaux fin 2016- livraison prévue : 2018/2019.



#### 4. Les Dossiers en phase « Etudes »

Au 31/12/2016, près de 70% des études techniques ont été réalisées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 125/500-Honoraires ZAC	-388 582	-361 888	93,13%
B : 125/501-Honoraires (Hors ZAC)	-37 571	-31 692	84,35%
B : 125/502-Honoraires Liaison Piétonne+ste Adelaide	-49 800		
B : 125/503-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-12 600		
B : 125/504-Honoraires Bâtiment Dome	-55 301		
B : 125/505-MOE Bretelles	-100 724	-70 013	69,51%
B : 125/506-Honoraires techniques VRD Dôme	-51 688	-13 512	26,14%
2b-Budget Honoraires	-696 266	-477 105	68,52%

Pour l'année 2016 :

**Projet Plateforme logistique du Dôme- Etudes AVP/PRO** comprenant les études suivantes:

-Marché Stationnements PL et VRD - MOE ARTELIA

-Marché Démolition- MOE : GINGER- CEBTP

- Marché Bâtiments : Architecte : ABAQUE ARCHITECTURE/ BG INGENIERIE

Un permis de construire a été déposé en décembre 2016 pour la construction d'un local de stockage d'environ 300m2 et d'un « catering », local de restauration pour les techniciens.

#### 5. Le poste Dépenses diverses

Au 31/12/2016, près de 97% des dépenses ont été consommées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 125/600-Charges de Gestion ZAC	-540 473	-533 389	98,69%
B : 125/601-Taxes Foncières et Autres Taxes	-82 740	-80 241	96,98%
B : 125/603-Tirages, Publicité, Ao	-15 497	-8 713	56,22%
B : 125/604-Entretien	-39 294	-35 693	90,84%
B : 125/605-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-112 670	-112 671	100,00%
B : 125/606-Assurances	-5 500	-4 944	89,89%
B : 125/700-Frais sur Vente	-83 757	-83 757	100,00%
3-Budget Depenses Annexes	-879 931	-859 408	97,67%

#### 6. Le poste Rémunération

Au 31/12/2016, près de 96% des rémunérations ont été perçues.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses ZAC	-716 916	-540 417	75,38%
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes ZAC	-553 141	-542 010	97,99%
B : 125/A340-Rémunération de Liquidation ZAC	-48 553		
4-Budget Remuneration ZAC	-1 318 610	-1 082 427	82,09%
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses (Hors ZAC)	-48 278	-45 110	93,44%
B : 125/A321-Rémunération sur Recettes (Hors ZAC)	-188 454	-188 454	100,00%
B : 125/A322-Rém. sur Recettes Abandonnés (Cv Casse Avt n°10)	-64 029	-64 029	100,00%
B : 125/A341-Rémunération de Liquidation (Hors ZAC)	-10 374		
4-Budget Remuneration	-311 135	-297 593	95,65%

7. Le poste Frais financiers

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 125/A401-Intérêts Court Terme	-125 000	-119 206	95,36%
5-Budget Frais Financiers	-125 000	-119 206	95,36%

**Suite au prolongement de la ZAC et au paiement du solde du prix du terrain à la Ville en 2017, un découvert bancaire sera négocié mais génèrera des frais financiers supplémentaires.**

8. Le poste produits divers

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 125/520-Produits Divers	8 873	8 748	98,59%
A : 125/610-Produits Financiers	667 385	666 386	99,85%
3-Budget Divers	676 258	675 134	99,83%

9. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 125/411-Participation Ville (Hors ZAC)+zac	1 390 388	1 390 388	100,00%
A : 125/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	1 779 730		
A : 125/522-Participations Cumpm Equipement	1 682 320	612 000	36,38%
4-Budget Participations	4 852 438	2 002 388	41,27%

## II - LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2017

Sont prévus, pour les années à venir :

### 1. En ce qui concerne les acquisitions foncières

#### ✓ Acquisitions amiables :

- Acquisition de 464 m<sup>2</sup>- (parcelle A120) appartenant à POSTE IMMO pour l'aménagement de places Poids-Lourds du Dôme, en échange du terrain situé 42, Avenue de St Just- (parcelle A20), propriété de SOLEAM, afin de reconstituer le parking du Tri Postal.
- Echange foncier avec acquisition de l'emprise « emplacement réservé » auprès de Progéral pour bretelle Fleming réalisée et cession à Progéral de 2 m<sup>2</sup> constituant un reliquat foncier des travaux de voiries.

### 2. Commercialisations sur l'année 2017

- Vente à POSTE IMMO du Terrain (parcelle A20)- 42, Avenue de St JUST pour projet de transbordement de la façade du Tri Postal et reconstitution de leur parking.

### 3. En ce qui concerne les études

- Etudes de Maitrise d'oeuvre à lancer pour VRD de la rue Sainte Adélaïde et finalisation de l'aménagement + études liaison piétonne reliant Bd St Bruno au parvis du HD13.

### 4. En ce qui concerne les travaux

#### **- Poursuite des travaux pour le Dôme jusqu'à fin 2017.**

MOE : ARTELIA- Entreprise travaux : EIFFAGE ROUTES

MOE Bâtiments : ABAQUE ARCHITECTURE- BET CONTROLE : Qualiconsult- entreprise à consulter.

#### **- Confortement d'un mur mitoyen au niveau du terrain sis 42, Avenue de St Just**

MOE : SITB- Entreprise travaux : BATTAC

#### **-Travaux VRD Rue Ste Adélaïde et cheminement piéton St Bruno (2018/2019)**

Les finitions de la voie au niveau de la rue Ste Adélaïde devront débuter après le gros œuvre du chantier AMETIS sur l'îlot Ste Adélaïde et celui de Progéral.

### 3. En ce qui concerne les études

- Etudes AVP/PRO de la liaison piétonne reliant Bd St Bruno au parvis du HD13 (2016/2017)

Après avoir recueilli l'avis de la collectivité sur l'étude de faisabilité présentée, les études de MOE pourront être lancées.

- Etude de programmation sur l'îlot remembré « Tri Postal » et « Emsalem » :

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

- Etude de faisabilité pour stationnements PL du Dôme :

Suite au constat d'échec sur la faisabilité 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.

### 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 abimer la voie neuve.

- Réaménagement du Boulodrome

Marché de prestation similaire confié à EUROVIA.

- Travaux de réaménagement des espaces de stationnements PL et stockages du Dôme (2016/2017)

- Ces travaux seront à réaliser de manière à permettre à AMETIS de pouvoir entamer ses travaux. (prévision : sept 2016).

- Création d'un Parking VL sur le foncier « EMSALEM » : Au regard des difficultés à envisager le stationnement de PL pour le dôme à cause de girations délicates, un parking VL sera réalisé afin de répondre aux besoins ponctuels du Dôme et/ou du Tri Postal.

✓ 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.

### 5. En ce qui concerne les commercialisations

RAS

### 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 :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/100-Acquisitions Ville	-3 935 319	-3 935 319	
B : 125/101-Acquisitions Ville/Cumpm	-2 236 219	-2 236 219	
B : 125/102-Acquisitions Autres et Frais Annexes	-2 973 893	-2 706 049	-267 844
1-Budget Foncier ZAC	-9 145 431	-8 877 587	-267 844
B : 125/103-Terrain Hors ZAC	-922 638	-922 638	
B : 125/110-Frais d'Acquisition	-116 086	-116 086	
1-Budget Foncier	-1 038 724	-1 038 724	

L'économie du poste « Acquisitions autres et frais annexes » de 267 844 € correspond aux nouvelles hypothèses prises en compte dans le cadre de la négociation avec POSTE IMMO.

##### 2 • Études générales ZAC:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1a-Budget Etudes Réalisées	-1 000 480	-918 101	-82 379
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC (Liaison Piétonne et Parachèvement Ste Adelaide)		-101 916	101 916
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-21 667	-47 000	25 333
B : 125/204-Etude Extension Bureau		-15 000	15 000
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-9 000	-7 000	-2 000
1a-Budget Etudes	-30 667	-170 916	140 249

Une augmentation globale de 57 870€ liée à la création de nouvelle ligne d'étude.

##### 3 • Démolitions ZAC mise en état des sols:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
2a-Budget Démolitions Terminées	-388 077	-370 095	-17 982
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange		-4 756	4 756
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-124 791	-131 031	6 240
B : 125/305-Démolition Batiment Stockage Dôme	-60 000	-30 870	-29 130
2a-Budget Démolitions	-184 791	-166 657	-18 134

Une diminution liée à la réaffectation de certains postes sur les lignes travaux.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/460-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-197 430	-154 584	-42 846
B : 125/490-Aléas (Hors ZAC)	-9 729		-9 729
2-Budget Travaux Hors ZAC	-207 159	-154 584	-52 575
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 583 623	-2 583 623	
B : 125/415-Aménagement Parking de Surface Dôme	-750 367	-482 000	-268 367
B : 125/416-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome		-417 000	417 000
B : 125/425-Tvx Parking et Facade Poste Immo		-381 229	381 229
B : 125/440-Travaux de Réseaux Projet Bretelles		-251 968	251 968
B : 125/441-Tvx Liaison Piétonne et Parachèvement St Adelaide	-363 610	-415 000	51 390
B : 125/442-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just		-70 671	70 671
B : 125/445-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 607 387	-2 431 914	-175 473
B : 125/480-Aléas ZAC 8%	-92 443	-102 501	10 058
2-Budget Travaux	-3 813 807	-4 552 283	738 476

L'augmentation globale de 685 901€ s'explique par :

- Travaux Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome : Réajustement poste budgétaire (le précédent tenait compte d'une estimation démolition + construction bâtiments)
- Travaux Parking et Façade Poste Immo : Réaffectation du poste budgétaire
- Travaux de Réseaux Projet Bretelles : Travaux remboursés à PI dans le cadre de la conv d'asso foncière
- Travaux de Confortement Mur 42 Av. St Just : Réaffectation comptable, anciennement VRD St Bruno/Ste Adélaïde)

#### 5 • Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/500-Honoraires ZAC	-451 504	-325 075	-126 429
B : 125/501-Honoraires (Hors ZAC)	-45 789	-31 465	-14 324
B : 125/502-Honoraires Liaison Piétonne+ste Adelaide		-41 500	41 500
B : 125/503-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just		-10 500	10 500
B : 125/504-Honoraires Bâtiment Dome		-46 084	46 084
B : 125/505-MOE Bretelles		-83 937	83 937
B : 125/506-Honoraires techniques VRD Dôme		-43 611	43 611
2b-Budget Honoraires	-497 293	-582 172	84 879

L'augmentation de 84 879 € d'honoraires techniques correspond à l'augmentation liée à la MOE bâtiment Dôme

#### 6- Charges de gestion :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/600-Charges de Gestion ZAC	-566 317	-454 119	-112 198
B : 125/601-Taxes Foncières et Autres Taxes		-82 740	82 740
B : 125/603-Tirages, Publicité, Ao		-13 142	13 142
B : 125/604-Entretien		-32 880	32 880
B : 125/605-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-108 831	-105 965	-2 866
B : 125/606-Assurances		-5 500	5 500
B : 125/700-Frais sur Vente	-69 367	-69 462	95
3-Budget Depenses Annexes	-744 515	-763 808	19 293

Augmentation des charges de gestion cohérent avec le réel 2016 et en prévision des publicités, assurances, constats divers à prévoir en vue des travaux de PK pour le Dôme.

## 7 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses ZAC	-604 848	-716 916	112 068
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes ZAC	-629 853	-553 141	-76 712
B : 125/A340-Rémunération de Liquidation ZAC	-58 478	-48 553	-9 925
4-Budget Remuneration ZAC	-1 293 179	-1 318 610	25 431
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses (Hors ZAC)	-68 304	-48 278	-20 026
B : 125/A321-Rémunération sur Recettes (Hors ZAC)	-188 454	-188 454	
B : 125/A322-Rém. sur Recettes Abandonnés (Cv Casse Avt n°10)	-64 029	-64 029	
B : 125/A341-Rémunération de Liquidation (Hors ZAC)	-10 016	-10 374	358
4-Budget Remuneration	-330 803	-311 135	-19 668

Augmentation globale de 5 763 €, liée à l'évolution des dépenses

## 8 • Budget frais financier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/A401-Intérêts Court Terme	-109 559	-125 000	15 441
5-Budget Frais Financiers	-109 559	-125 000	15 441

Ces postes suivent l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération, défavorable avec le prolongement de la durée de la ZAC, l'augmentation des travaux et le remboursement d terrain à la VDM.

## 9 • Chiffre d'affaire ZAC :

### Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 125/110-Hd 13	6 335 263	6 335 263	
A : 125/120-3ème Tiers	2 286 735	2 286 735	
A : 125/130-Ilot St Adelaïde C.G ZAC	5 687 370	5 456 276	-231 094
A : 125/131-42 Av. St Just	696 600	159 000	-537 600
A : 125/132-Régularisation Foncière Parvis Hd13 (A116)		1	1
A : 125/150-Ilot Meyer-Terrain Gaillat (Hors ZAC)	2 692 203	2 692 203	
1-Budget Cessions	17 698 171	16 929 478	-768 693

Pour l'ilot Ste Adélaïde, la diminution de 231 094 € est liée à l'actualisation TP01 négative sur la vente Ametis.  
Pour le 42 av. st Just, la diminution de 537 600€ est lié au nouveau montage envisagé avec POSTE IMMO sur l'ilot du Tri Postal qui reste propriétaire de son terrain.

## 10 • Produits de gestion et produits financiers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 125/520-Produits Divers	8 191	8 315	124
A : 125/610-Produits Financiers	669 203	667 385	-1 818
3-Budget Divers	677 394	675 700	-1 694

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

## 11• Les participations constructeurs :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 125/200-Participations Constructeurs ZAC	327 200		-327 200

La participation initialement prévue avec le PI est abandonnée.

## 12• Participation Concédant ZAC et hors ZAC :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 125/411-Participation Ville (Hors ZAC)+zac	1 149 849	1 149 849	
A : 125/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	498 888	1 779 730	1 280 842
A : 125/522-Participations Cumpm Equipement	1 020 000	1 401 933	381 933
4-Budget Participations	2 668 737	4 331 512	1 662 775

Augmentation de la participation concédant à hauteur de 1 662 775 € principalement liée aux nouveaux travaux pour le réaménagement d'espaces de stationnements du Dôme.

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

ANNEXES I

**Bilan prévisionnel TTC au 31/12/16 : 125-ZAC DE ST JUST**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier ZAC	-8 877 587	-25 780	<b>-8 903 367</b>
1-Budget Foncier	-1 038 724	-11 337	<b>-1 050 061</b>
1a-Budget Etudes Réalisées	-918 101	-170 759	<b>-1 088 860</b>
1a-Budget Etudes	-170 916	-34 157	<b>-205 073</b>
2-Budget Travaux Hors ZAC	-154 584	-29 505	<b>-184 089</b>
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 583 623	-488 752	<b>-3 072 375</b>
2-Budget Travaux	-4 552 283	-907 681	<b>-5 459 964</b>
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-71 208	<b>-441 303</b>
2a-Budget Démolitions	-166 657	-33 325	<b>-199 982</b>
2b-Budget Honoraires	-582 172	-114 094	<b>-696 266</b>
3-Budget Depenses Annexes	-763 808	-116 123	<b>-879 931</b>
4-Budget Remuneration ZAC	-1 318 610		<b>-1 318 610</b>
4-Budget Remuneration	-311 135		<b>-311 135</b>
5-Budget Frais Financiers	-125 000		<b>-125 000</b>
Aa50-TVA	-3 396		<b>-3 396</b>
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-21 936 691</b>	<b>-2 002 721</b>	<b>-23 939 412</b>
1-Budget Cessions	16 929 478	2 132 563	<b>19 062 041</b>
3-Budget Divers	675 700	558	<b>676 258</b>
4-Budget Participations	4 331 512	520 926	<b>4 852 438</b>
<b>Sous-total recettes</b>	<b>21 936 690</b>	<b>2 654 047</b>	<b>24 590 737</b>
<b>D : 125/A520-TVA Reversée</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>-651 325</b>

## Echéancier prévisionnel réglé TTC : 125-ZAC DE ST JUST

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016		2017	2018	2019
	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	12-mars	
B : 125/100-Acquisitions Ville	-3 935 319	-2 587 025	-1 348 294			
B : 125/101-Acquisitions Ville/Cumpm	-2 240 357	-2 240 357				
B : 125/102-Acquisitions Autres et Frais Annexes	-2 727 691	-2 563 920	-163 770			-1
1-Budget Foncier ZAC	-8 903 367	-7 391 302	-1 512 064			-1
1-Budget Foncier	-1 050 061	-1 050 061				
1a-Budget Etudes Réalisées	-1 088 860	-1 088 860				
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC (Liaison Piétonne et Parachèvement Ste Adelaide)	-122 273	-96 493	-14 960	-10 821		1
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-56 400	-14 256	-21 028	-18 000		-3 116
B : 125/204-Etude Extension Bureau	-18 000		-18 000			
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-8 400	-4 800				-3 600
1a-Budget Etudes	-205 073	-115 549	-53 988	-28 821		-6 715
B : 125/460-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-184 089	-93 491				-90 598
2-Budget Travaux Hors ZAC	-184 089	-93 491				-90 598
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-3 072 375	-3 072 376				1
B : 125/415-Aménagement Parking de Surface Dôme	-578 400	-16 876	-561 524			
B : 125/416-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome	-500 400		-26 861	-473 539		
B : 125/425-Tvx Parking et Facade Poste Immo	-457 475		-457 474			-1
B : 125/440-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-302 291	-242 407	-59 881			-3
B : 125/441-Tvx Liaison Piétonne et Parachèvement St Adelaide	-498 000			-124 500		-373 500
B : 125/442-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just	-84 805		-84 806			1
B : 125/445-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 915 616	-2 608 656	-306 959			-1
B : 125/480-Aléas ZAC 8%	-122 977	-7 211	-44 973	-56 628		-14 165
2-Budget Travaux	-5 459 964	-2 875 150	-1 542 478	-654 667		-387 669
2a-Budget Démolitions Terminées	-441 303	-441 301				-2
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-5 701	-4 039	-1 664			2
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-157 237	-97 479	-59 757			-1
B : 125/305-Démolition Batiment Stockage Dôme	-37 044		-37 044			
2a-Budget Démolitions	-199 982	-101 518	-98 465			1
B : 125/500-Honoraires ZAC	-388 582	-361 888	-26 696			2
B : 125/501-Honoraires (Hors ZAC)	-37 571	-31 692	-5 880			1
B : 125/502-Honoraires Liaison Piétonne+ste Adelaide	-49 800		-4 980	-39 840		-4 980
B : 125/503-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-12 600		-12 600			
B : 125/504-Honoraires Bâtiment Dome	-55 301		-33 980	-21 320		-1
B : 125/505-MOE Bretelles	-100 724	-70 013	-30 712			1
B : 125/506-Honoraires techniques VRD Dôme	-51 688	-13 512	-26 169	-12 006		-1
2b-Budget Honoraires	-696 266	-477 105	-141 017	-73 166		-4 978
B : 125/600-Charges de Gestion ZAC	-540 473	-533 389	-2 449	-3 708		-927
B : 125/601-Taxes Foncières et Autres Taxes	-82 740	-80 241	-2 500			1
B : 125/603-Tirages, Publicité, Ao	-15 497	-8 713		-6 786		2
B : 125/604-Entretien	-39 294	-35 693	-1 500	-2 100		-1
B : 125/605-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-112 670	-112 671				1
B : 125/606-Assurances	-5 500	-4 944	-556			
B : 125/700-Frais sur Vente	-83 757	-83 757				
3-Budget Dépenses Annexes	-879 931	-859 408	-7 005	-12 594		-924
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses ZAC	-716 916	-540 417	-65 552	-73 968		-36 979
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes ZAC	-553 141	-542 010	-11 130			-1
B : 125/A340-Rémunération de Liquidation ZAC	-48 553					-48 553
4-Budget Remuneration ZAC	-1 318 610	-1 082 427	-76 682	-73 968		-85 533
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses (Hors ZAC)	-48 278	-45 110				-3 168
B : 125/A321-Rémunération sur Recettes (Hors ZAC)	-188 454	-188 454				
B : 125/A322-Rém. sur Recettes Abandonnés (Cv Casse Avt n°10)	-64 029	-64 029				
B : 125/A341-Rémunération de Liquidation (Hors ZAC)	-10 374					-10 374
4-Budget Remuneration	-311 135	-297 593				-13 542
B : 125/A401-Intérêts Court Terme	-125 000	-119 206	-1 624	-2 784		-1 386
5-Budget Frais Financiers	-125 000	-119 206	-1 624	-2 784		-1 386
Aa50-TVA	-3 396	-3 396				
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-23 939 412</b>	<b>-19 068 743</b>	<b>-3 433 323</b>	<b>-846 000</b>		<b>-591 346</b>
A : 125/110-Hd 13	6 335 263	6 335 263				
A : 125/120-3ème Tiers	2 757 803	2 757 803				
A : 125/130-Ilot St Adelaide C.G ZAC	6 547 531	6 547 531				
A : 125/131-42 Av. St Just	190 800		190 800			
A : 125/132-Régularisation Foncière Parvis Hd13 (A116)	1			1		
A : 125/150-Ilot Meyer-Terrain Gaillat (Hors ZAC)	3 230 643	3 230 644				-1
1-Budget Cessions	19 062 041	18 871 241	190 800	1		-1
A : 125/520-Produits Divers	8 873	8 748	124			1
A : 125/610-Produits Financiers	667 385	666 386	1 000			-1
3-Budget Divers	676 258	675 134	1 124			
A : 125/411-Participation Ville (Hors ZAC)+zac	1 390 388	1 390 388				
A : 125/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	1 779 730			1 100 000		679 730
A : 125/522-Participations Cumpm Equipement	1 682 320	612 000	1 070 320			
4-Budget Participations	4 852 438	2 002 388	1 070 320	1 100 000		679 730
<b>Sous-total recettes</b>	<b>24 590 737</b>	<b>21 548 763</b>	<b>1 262 244</b>	<b>1 100 001</b>		<b>679 729</b>
C : 125/810-Crédits de TVA		354 786	-112 889	-193 524		-48 373
D : 125/A520-TVA Reversée	-651 325	-1 308 410	188 577	374 808		93 700
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>-651 325</b>	<b>-953 624</b>	<b>75 688</b>	<b>181 284</b>		<b>45 327</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>		<b>1 526 396</b>	<b>-568 995</b>	<b>-133 710</b>		

## Variations prévisionnel 2016 et Réel 2016

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Etudes Générales HORS ZAC	1 507	1 380	-127	
	Etudes Techniques ZAC	41 012	43 981	2 969	ces 2 968€ supplémentaires peuvent être absorbés par le poste "Provision pour études"
	Frais de Géomètre ZAC	5 000	7 080	2 080	
	Provision pour Divers Études	2 500	0	-2 500	Poste qui peut servir à équilibrer le poste études techniques
	Mission architecte ZAC	6 800	4 800	-2 000	
	<b>Somme 1a-Budget Etudes</b>	<b>56 819</b>	<b>57 241</b>	<b>422</b>	
	Aménagement Parking de Surface Dôme	270 132	16 876	-253 256	travaux provisoires sur terrain AMETIS réalisés par EUROVIA au cours des travaux de bretelles. Les travaux VRD sont reportés en 2017.
	VRD St Bruno/Ste Adelaide		162 037	162 037	Travaux de réseaux SEMM et ENEDIS pour raccordements PI et EDF rue Ste adélaïde pur AMETIS
	Projet de Bretelles Entrée/Sortie	2 301 422	1 801 786	-499 636	travaux réceptionnés en Octobre 2016 avec réserves, reste à facturer pour 2017.
	VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	83 496	149 192	65 696	Au réaménagement du jeux de boules a été rajouté les travaux de réseaux SEMM sur Meyer
	Aléas (Hors ZAC)	4 175	0	-4 175	Poste non consommé mais qui pourrait diminuer les surcoûts de travaux ci-dessus
	Honoraires (Hors ZAC)	12 840	6 735	-6 105	conforme au réalisé comptable - honoraires liés au projet de boulodrome.
	<b>Somme 2-Budget Travaux</b>	<b>2 672 065</b>	<b>2 136 626</b>	<b>-535 439</b>	
	Aléas ZAC	51 431	0	-51 431	Poste non consommé mais qui pourrait diminuer les surcoûts de travaux ci-dessus
	Honoraires ZAC	56 036	40 590	-15 446	compte tenu des dates de réception des travaux, cette somme correspond au solde à payer en 2017.
	<b>Somme 2-Budget Travaux ZAC</b>	<b>107 467</b>	<b>40 590</b>	<b>-66 877</b>	
	Diagnostic Avant Démolition	0	2 445	2 445	Nouveau poste
	Dépose Edf/Semm/Orange	3 542	3 918	376	RAS
	Démolition Imm.42 Av. St Just	149 749	97 479	-52 270	Situation et DGD à solder en 2017
	Constat Préventif Avt Démol	4 874	4 872	-2	RAS
	Démolition Batiment Stockage Dôme	72 000	0	-72 000	Travaux reportés en 2017
	Aléas	20 359	0	-20 359	non consommé
	<b>Somme 2a-Budget Démolitions</b>	<b>250 524</b>	<b>108 714</b>	<b>-141 810</b>	
	Charges de Gestion ZAC		28 224	28 224	budget dédié à la Com', aux constats d'huissier sur les projets
	Taxes Foncières et Autres Taxes	15 000	15 001	1	RAS
	Assurances	1 216	815	-401	RAS
	Tirages, Publicité, Ao	5 000	254	-4 746	Poste non consommé dans sa totalité
	Entretien	1 500	0	-1 500	
	Charges de Gestion (Hors ZAC)	3 439	0	-3 439	Poste non consommé
	Frais sur Vente		114	114	
	<b>Somme 3-Budget Depenses Annexes</b>	<b>26 155</b>	<b>44 409</b>	<b>18 254</b>	
	Rémunération Forfaitaire		0	0	
	Rémunération sur Dépenses (Hors ZAC)	4 394	171	-4 223	
	Rémunération sur Recettes (Hors ZAC)		0	0	
	<b>Somme 4-Budget Remuneration</b>	<b>4 394</b>	<b>171</b>	<b>-4 223</b>	
	Rémunération sur Dépenses ZAC	125 316	115 484	-9 832	Suit l'évolution des dépenses
	Rémunération sur Recettes ZAC	206 801	190 624	-16 177	Suit l'évolution des recettes (actualisation négative prix de cession AMETIS)
	Rémunération de Liquidation ZAC		0	0	
	<b>Somme 4-Budget Remuneration ZAC</b>	<b>332 117</b>	<b>306 108</b>	<b>-26 009</b>	
	Intérêts Court Terme		15 482	15 482	
	Intérêts sur Emprunts		0	0	
	<b>Somme 5-Budget Frais Financiers</b>	<b>0</b>	<b>15 482</b>	<b>15 482</b>	
	TVA non Récupérable		0	0	
	TVA Reversée	573 268	686 431	113 163	
	Crédits de TVA		-52 919	-52 919	
	<b>Somme Aa50-TVA</b>	<b>573 268</b>	<b>633 512</b>	<b>60 244</b>	
	<b>Total</b>	<b>4 022 809</b>	<b>3 342 852</b>	<b>-679 957</b>	

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Ilot St Adelaide C.G ZAC	6 824 844	6 547 531	-277 313	actualisation négative prix de cession AMETIS
	Ilot Meyer-Terrain Gaillat (Hors ZAC)		0	0	
	<b>Somme 1-Budget Cessions</b>	<b>6 824 844</b>	<b>6 547 531</b>	<b>-277 313</b>	
	Produits Financiers	2 816	0	-2 816	
	<b>Somme 3-Budget Divers</b>	<b>2 816</b>	<b>0</b>	<b>-2 816</b>	
	Participations Ville ZAC		0	0	
	Participation Ville (Hors ZAC)+zac		0	0	
	Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan		0	0	
	Participations Cumpm Equipement	612 000	612 000	0	
	<b>Somme 4-Budget Participations</b>	<b>612 000</b>	<b>612 000</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>7 439 660</b>	<b>7 159 531</b>	<b>-280 129</b>	

<b>VARIATION 2016</b>	<b>3 416 851</b>	<b>3 816 679</b>	<b>399 828</b>
-----------------------	------------------	------------------	----------------



**TABLEAU DES ECARTS AU 31/12/16 HT : 125-ZAC DE ST JUST**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/100-Acquisitions Ville	-3 935 319	-3 935 319	
B : 125/101-Acquisitions Ville/Cumpm	-2 236 219	-2 236 219	
B : 125/102-Acquisitions Autres et Frais Annexes	-2 973 893	-2 706 049	-267 844
1-Budget Foncier ZAC	-9 145 431	-8 877 587	-267 844
1-Budget Foncier	-1 038 724	-1 038 724	
1a-Budget Etudes Réalisées	-1 000 480	-918 101	-82 379
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC (Liaison Piétonne et Parachèvement Ste Adelaide)		-101 916	101 916
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-21 667	-47 000	25 333
B : 125/204-Etude Extension Bureau		-15 000	15 000
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-9 000	-7 000	-2 000
1a-Budget Etudes	-30 667	-170 916	140 249
B : 125/460-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-197 430	-154 584	-42 846
B : 125/490-Aléas (Hors ZAC)	-9 729		-9 729
2-Budget Travaux Hors ZAC	-207 159	-154 584	-52 575
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 583 623	-2 583 623	
B : 125/415-Aménagement Parking de Surface Dôme	-750 367	-482 000	-268 367
B : 125/416-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome		-417 000	417 000
B : 125/425-Tvx Parking et Facade Poste Immo		-381 229	381 229
B : 125/440-Travaux de Réseaux Projet Bretelles		-251 968	251 968
B : 125/441-Tvx Liaison Piétonne et Parachèvement St Adelaide	-363 610	-415 000	51 390
B : 125/442-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just		-70 671	70 671
B : 125/445-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 607 387	-2 431 914	-175 473
B : 125/480-Aléas ZAC 8%	-92 443	-102 501	10 058
2-Budget Travaux	-3 813 807	-4 552 283	738 476
2a-Budget Démolitions Terminées	-388 077	-370 095	-17 982
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange		-4 756	4 756
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-124 791	-131 031	6 240
B : 125/305-Démolition Batiment Stockage Dôme	-60 000	-30 870	-29 130
2a-Budget Démolitions	-184 791	-166 657	-18 134
2b-Budget Honoraires	-497 293	-582 172	84 879
B : 125/600-Charges de Gestion ZAC	-566 317	-454 119	-112 198
B : 125/601-Taxes Foncières et Autres Taxes		-82 740	82 740
B : 125/603-Tirages, Publicité, Ao		-13 142	13 142
B : 125/604-Entretien		-32 880	32 880
B : 125/605-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-108 831	-105 965	-2 866
B : 125/606-Assurances		-5 500	5 500
B : 125/700-Frais sur Vente	-69 367	-69 462	95
3-Budget Dépenses Annexes	-744 515	-763 808	19 293
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses ZAC	-604 848	-716 916	112 068
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes ZAC	-629 853	-553 141	-76 712
B : 125/A340-Rémunération de Liquidation ZAC	-58 478	-48 553	-9 925
4-Budget Remuneration ZAC	-1 293 179	-1 318 610	25 431
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses (Hors ZAC)	-68 304	-48 278	-20 026
B : 125/A321-Rémunération sur Recettes (Hors ZAC)	-188 454	-188 454	
B : 125/A322-Rém. sur Recettes Abandonnés (Cv Casse Avt n°10)	-64 029	-64 029	
B : 125/A341-Rémunération de Liquidation (Hors ZAC)	-10 016	-10 374	358
4-Budget Remuneration	-330 803	-311 135	-19 668
5-Budget Frais Financiers	-109 559	-125 000	15 441
Aa50-TVA	-3 396	-3 396	
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-21 371 504</b>	<b>-21 936 691</b>	<b>565 187</b>
A : 125/110-Hd 13	6 335 263	6 335 263	
A : 125/120-3ème Tiers	2 286 735	2 286 735	
A : 125/130-Ilot St Adelaide C.G ZAC	5 687 370	5 456 276	-231 094
A : 125/131-42 Av. St Just	696 600	159 000	-537 600
A : 125/132-Régularisation Foncière Parvis Hd13 (A116)		1	1
A : 125/150-Ilot Meyer-Terrain Gaillat (Hors ZAC)	2 692 203	2 692 203	
1-Budget Cessions	17 698 171	16 929 478	-768 693
A : 125/200-Participations Constructeurs ZAC	327 200		-327 200
A : 125/520-Produits Divers	8 191	8 315	124
A : 125/610-Produits Financiers	669 203	667 385	-1 818
3-Budget Divers	1 004 594	675 700	-328 894
A : 125/411-Participation Ville (Hors ZAC)+zac	1 149 849	1 149 849	
A : 125/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	498 888	1 779 730	1 280 842
A : 125/522-Participations Cumpm Equipement	1 020 000	1 401 933	381 933
4-Budget Participations	2 668 737	4 331 512	1 662 775
<b>Sous-total recettes</b>	<b>21 371 502</b>	<b>21 936 690</b>	<b>-565 188</b>

Tâches	Début	Fin	Durée
▼ 125-2AC-DE-ST-1JST	02/03/16	01/06/19	1186j
▼ Acquisition - (125)	01/06/17	30/12/18	577j
Terrain H013 Pavement	31/12/17	30/12/18	364j
Parking H1 postil/reconstruction PK H1	01/06/17	31/07/17	60j
▼ Aménagement plateforme logistique du Dôme - (125)	02/03/16	01/06/18	821j
Aménagement surface Dôme VMD - Honoraires	01/06/16	01/06/18	730j
TV Aménagement surface Dôme VMD - Honoraires	16/09/16	16/01/17	123j
M16 BA EFFRAGE-230KE - Nord	27/10/16	27/11/16	31j
Aménagement surface Dôme VMD - Honoraires	13/12/16	13/02/17	62j
M16 BA EFFRAGE-082 et OSS - Arrêt de chantier (125)	02/03/16	02/03/18	730j
Travaux - Construction Bâtiment de Conditionnement mur de 2e just - (125)	01/09/17	01/02/18	153j
Honoraires	15/03/17	30/04/17	46j
Travaux	31/03/17	30/04/17	30j
▼ Usure plateforme et parachèvement - Honoraires	01/06/17	01/06/19	730j
Travaux	02/03/18	02/03/19	365j
Participations AHP Breuille - (125)	15/01/17	15/01/17	
Enchâssement livrés des réserves	20/03/17	22/04/17	33j
▼ Confortement mur 4e just - (125)	20/03/17	21/03/17	11j
M1720 BATA-84KE - Nord	22/03/17	22/04/17	31j
M1720 BATA-84KE - OS1 - Honoraires	31/05/17	30/06/17	30j
▼ Terrasse ENSALLEM	31/05/17	30/06/17	30j

**METROPOLE**

**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**

**SOLEAM**



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE**

**DE SAINT-JUST  
N°T1600 913 CO**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
N° 90/108**

**AVENANT N° 22**

**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 Renouveau 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.

**L'avenant n°21** approuvé par délibération N° URB 025-1105/16/CM du 17 octobre 2016 a permis de prendre en compte l'évolution de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation du concédant à l'équilibre du bilan et de proroger la durée de la concession d'aménagement de 2 années supplémentaires, portant son échéance au 12 mars 2019.

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 2016, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2016, 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 est portée à 2 929 579 € HT (3 170 118 € TTC) pour tenir compte de l'évolution de l'opération (nouveau montage avec le tri postal) et le montant la participation aux équipements pour la réalisation de la bretelle (ex subvention CUMPM) de la Métropole passe de 1 224 000€ TTC à 1 682 320 € TTC

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.

**CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI**

**ARTICLE 1 :**

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 24 590 737 € TTC ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2016 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante.

Le montant global de la participation du concédant à l'équilibre du bilan est portée à 3 170 118 €, dont 1 390 388 € versé par la Ville de Marseille avant le 31/12/2015.

L'échéancier de versement du solde de participation par la Métropole Aix-Marseille Provence est fixé comme suit :

2017 :	0€
2018 :	1 100 000€
2019 :	679 730€

**ARTICLE 2 :**

Conformément au CRACL au 31/12/2016, approuvé conjointement aux présentes, la participation aux équipements pour la réalisation de la bretelle (ex subvention CUMPM) de la Métropole passe de 1 224 000€ TTC à 1 682 320 € TTC et son échéancier est fixé comme suit :

1 224 000 € déjà versé

- 2017 : 458 320 €

**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

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