

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 28 Juin 2018

7404

#### ■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2017 de la ZAC Saint Just à Marseille 4ème et 13ème arrondissements - Approbation de l'avenant 23 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 au sud du Boulevard Fleming.

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.

La concession d'aménagement a pour objectif de réaliser les aménagements aux abords des grands équipements que sont le Dôme et l'Hôtel du Département, et assurer au sud du boulevard Fleming une couture urbaine avec le quartier des Chartreux.

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.

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 prorogée de deux années portant son échéance au 12 Mars 2019.

La délibération du conseil de la Métropole du 13 Juillet 2017 a approuvé le dernier Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2016 et l'avenant n°22 prévoyant la participation d'équilibre de l'opération restant à la charge de la Métropole d'un montant de 1 779 730 euros et la participation aux équipements publics (voies nouvelles) de 1 682 320 Euros TTC.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le CRAC établi au 31 décembre 2017 et l'avenant n°23 à la concession.

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.

Sur les îlots Sainte Adélaïde et Meyer les travaux de requalification des voies existantes engagés en 2016 sont partiellement différés jusqu'à mi 2019, les emprises occupées par les chantiers de constructions n'étant libérées qu'à cette date. La voie nouvelle reliant le boulevard Fleming et le boulevard du Maréchal Juin en surplomb du site et la voie nouvelle d'insertion à la ZAC qui se connecte au boulevard du Maréchal Juin sont en service depuis janvier 2017.

#### L'activité sur l'exercice 2017

La Soléam a réalisé les aménagements de la plateforme logistique du Dôme après la démolition du local de stockage remplacé par une structure provisoire dans l'attente de la livraison et de l'aménagement du local acquis dans l'opération d'AMETIS.

Le programme «la Calanque» à dominante de logements (28 682 m<sup>2</sup>SDP et 546 logements) de la société AMETIS conçu par l'architecte Jean Nouvel est en cours de construction pour une livraison prévue en 2020.

Le programme de logements « le Patio des Chartreux » (7137m<sup>2</sup> SDP) de l'architecte André Stern et le programme d'Hôtel « le Décisium » (5430m<sup>2</sup>SDP) de l'architecte JM. Wilmotte à réaliser par la société PROGEREAL ont démarré début 2017 pour une livraison prévue en Mai 2019.

#### Les perspectives 2018 et suivantes

Une nouvelle liaison entre le bd St Bruno et la station de métro sera étudiée suite à l'avis défavorable de la direction départementale de la sûreté publique et des gestionnaires des équipements publics d'ouvrir un passage public entre le Dôme et le bâtiment du conseil départemental qui générerait un risque en matière de sécurité des personnes.

La réalisation d'un parking public sur le terrain sis au 42 avenue de St Just sera étudiée.

Les études de maîtrise d'œuvre et les travaux à venir concernent :

- les travaux de finition de la rue Sainte Adélaïde et de parachèvement du boulevard Meyer et du Boulevard ST Bruno.
- les derniers travaux liés à la zone logistique du Dôme avec la construction d'une salle de restauration et l'aménagement du local acquis par la Ville dans l'opération AMETIS,
- le renforcement du mur du centre de tri de la poste suite à la démolition de la construction mitoyenne.

#### **Le bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2017**

##### **Les dépenses :**

- sur l'exercice écoulé les dépenses s'élèvent à 2 310 957 euros TTC (y compris la TVA de 25 512 euros) en diminution de 1 046 678 euros par rapport au CRAC précédent, et se répartissent ainsi :
  - 1 347 988 euros TTC pour le foncier correspondant à la régularisation d'un acte notarié avec la Ville de Marseille ; ce poste est en diminution de 164 076 euros en raison de l'abandon de l'acquisition du parking du centre de tri,
  - 8 208 euros TTC d'études générales, en diminution (-45 780 euros) par rapport au prévisionnel en lien avec le report des interventions du géomètre et des missions de bureaux d'études non reconduites,
  - 883 929 euros TTC pour les travaux et honoraires en diminution (- 898 031 euros) par rapport au prévisionnel en raison principalement du report de travaux de la zone logistique dont le projet de réaménagement a évolué et de l'abandon des travaux prévus en 2017 sur le centre de tri suite à la suspension de la négociation avec Poste Immo,
  - 7 414 euros TTC pour les dépenses annexes en augmentation (+409 euros) qui restent globalement stables,

- 37 894 euros TTC de rémunérations en diminution (-38 788 euros) en lien avec la diminution des dépenses de travaux et des recettes de cession constructeurs,
  - et 12 euros TTC pour les frais financiers en diminution (-1 612 euros), la trésorerie étant moins déficitaire que prévue.
- état d'avancement cumulé au 31 décembre 2017, les dépenses réalisées (y compris la TVA de 979 136 euros) s'élèvent à 22 333 324 euros TTC, soit 91 % du montant total des dépenses prévisionnelles et se répartissent ainsi :
- 9 789 351 euros TTC pour le foncier soit 100% du budget foncier total prévisionnel,
  - 1 212 617 euros TTC pour les études soit 95% du budget études total prévisionnel,
  - 7 944 870 euros TTC pour les travaux soit 79% du budget travaux total prévisionnel,
  - 870 218 euros TTC pour les dépenses annexes soit 96 % du budget dépenses annexes total prévisionnel,
  - 1 417 914 euros TTC de rémunérations soit 90 % du budget rémunération total prévisionnel,
  - 119 218 euros TTC pour les frais financiers soit 95% du montant total prévisionnel des frais financiers.
- Au terme de la concession, le montant global des dépenses estimées à 24 402 620 euros TTC (y compris la TVA de 603 391 euros) est en diminution de 188 117 euros TTC par rapport au bilan précédent, et se répartit ainsi :
- 9 789 352 euros TTC pour le budget foncier (40% du total des dépenses) en diminution de 164 076 euros en raison de l'abandon de l'acquisition du parking du centre de tri
  - 1 275 933 euros TTC pour le budget études générales (5,2 % du total des dépenses) en diminution (-18 000), les études d'extension des bureaux du Dôme ne sont pas poursuivies car les prescriptions de la zone inondable trop contraignantes remettent en question ce projet.
  - 10 124 666 euros TTC pour le budget travaux et honoraires techniques (41 % du total des dépenses) en augmentation de 70 687 euros TTC due principalement à un ajustement des estimations des travaux restant à réaliser pour le Dôme. Les dépenses économisées du fait de l'abandon des travaux prévus sur le centre de tri de la poste sont venues alimenter un budget affecté à la réalisation d'un parking public et au confortement du mur pignon de la poste suite à la démolition du bâtiment mitoyen.
  - 1 572 880 euros TTC de rémunérations (6,4% du total des dépenses) en diminution de 56 865 euros liée à l'évolution des dépenses et des recettes,
  - 911 398 euros TTC pour le budget des dépenses annexes (3,7 % du total des dépenses) qui est en augmentation de 31 467 euros en lien avec la prorogation de deux ans de la concession.
  - et 125 000 euros pour les frais financiers à court terme (0,5% du total des dépenses) qui demeurent stables.

**Les recettes :**

- Sur l'exercice écoulé, les recettes d'un montant de 615 808 euros TTC correspondent aux produits divers et financiers pour 3 808 euros et au versement de la participation de la Métropole au titre des équipements publics pour 612 000 euros.

La cession du terrain mitoyen du centre de tri (montant prévisionnel de 190 800 euros) n'a pas eu lieu, les négociations avec Post-Immo n'ayant pas abouti.

- Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2017, les recettes s'élèvent à 22 164 570 euros TTC dont :

- 18 871 241 euros TTC pour les cessions, soit un taux d'avancement des cessions de 100 %,
- 678 941 euros TTC pour les produits divers et financiers, soit 100% de ces postes,
- et 2 614 388 euros TTC de participations des Collectivités soit 54% des participations totales.

- Au terme de la concession, les recettes globales prévisionnelles s'élèvent à 24 402 620 euros TTC en diminution de 188 117 euros TTC par rapport au CRAC précédent et comprennent :

- les produits divers et financiers d'un montant de 678 941 euros TTC (2,7% des recettes totales) qui sont en augmentation de 2 683 Euros TTC en lien avec la trésorerie de l'opération,

- les recettes de cessions d'un montant de 18 871 241 euros TTC (77,3% des recettes totales) en diminution de 190 800 euros correspondant à l'abandon de cession du terrain mitoyen du centre de tri,

- la participations des collectivités d'un montant de 4 852 438 euros TTC (20% des recettes totales) inchangé par rapport au précédent CRAC qui est réparti de la manière suivante :

1 390 388 euros versés par la Ville de Marseille avant le transfert de l'opération à la Métropole,

1 779 730 euros à verser par la Métropole au titre de la participation à l'équilibre du bilan (2018 : 1 000 000 euros, 2019 : 779 730 euros)

1 682 320 euros à verser par la Métropole au titre de voiries nouvelles (1 224 000 euros déjà versés, solde en 2018 pour 458 320 euros)

### **La trésorerie et la TVA**

Le solde cumulé de trésorerie de l'opération est négatif (-168 754 euros) au 31 décembre 2017 en lien avec l'évolution des dépenses et des recettes.

La TVA reversée au terme de la concession s'élèvera à 603 391 euros, en diminution de 47 934 euros par rapport au précédent CRAC

### **Avenant à la concession**

L'avenant 23 à la concession d'aménagement T1600913CO (ex 90/108) soumis à notre assemblée a pour objet la prorogation de deux ans de la durée de la concession portant son échéance au 12 mars 2021 pour mener les travaux de parachèvement des voiries conditionnés par la finition du gros œuvre des constructions. Cet avenant acte l'échéancier des versements de la participation par la Métropole en 2018 et 2019.

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 ;
- 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.
- 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

**Où il 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 2017 de la concession d'aménagement passée avec SOLÉAM.

**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 2017 ci-annexé.

**Article 2 :**

La participation des collectivités à l'équilibre du bilan s'élève à 4 852 438 euros, inchangée en regard du bilan précédent dont 1 390 388 euros déjà versés par la Ville de Marseille.

Est approuvée la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan d'un montant de 1 779 730 euros qui sera versée selon l'échéancier suivant :

2018 : 1 000 000 euros

2019 : 779 730 euros

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 1 224 000 euros sont déjà versés et le solde de 458 320 euros est à verser en 2018.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant 23 à la convention d'aménagement T1600913CO (ex n°90/108) qui proroge de deux ans la durée de la concession portant son échéance au 12 Mars 2021 et qui acte l'échéancier du paiement des participations de la Métropole à l'opération.

Article 4 :

Monsieur le Président de la Métropole 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'AMENAGEMENT**

**« ST JUST »**

**N°T 1600913CO**

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

## SOMMAIRE

<b>I. RAPPORT DE PRESENTATION .....</b>	<b>3</b>
1) <u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u> .....	3
2) <u>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u> .....	3
3) <u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u> .....	3
<b>II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL.....</b>	<b>4</b>
1) <u>LA ZAC DANS SON CONTEXTE</u> :.....	4
- <i>Equipements Publics réalisés</i> :.....	5
- <i>Equipements Publics à réaliser</i> :.....	5
2) <u>DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT</u> :.....	8
a. <i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie)</i> :.....	8
b. <i>L'avancement des travaux (cartographie)</i> :.....	8
c. <i>L'avancement des commercialisations (cartographie)</i> .....	10
d. <i>L'avancement des participations du concédant</i> .....	11
e. <i>L'avancement des rétrocessions (cartographie)</i> .....	12
<b>III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE .....</b>	<b>12</b>
1) <b>LES DEPENSES</b> .....	12
a. <i>Les acquisitions foncières</i> .....	12
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i> .....	13
c. <i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i> .....	14
d. <i>Le budget « Dépenses annexes»</i> .....	16
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire»</i> .....	17
f. <i>Les frais financiers</i> .....	17
2) <b>LES RECETTES</b> .....	17
a. <i>Les cessions</i> .....	17
b. <i>Le budget « Divers»</i> .....	17
c. <i>La participation du « Concédant»</i> .....	17
3) <b>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</b> .....	18
<b>IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES .....</b>	<b>18</b>
1) <b>LES DEPENSES</b> .....	18
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> .....	18
b. <i>En ce qui concerne les études</i> .....	18
c. <i>En ce qui concerne les travaux</i> .....	18
2) <b>LES RECETTES</b> .....	19
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i> .....	19
<b>V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : .....</b>	<b>20</b>
<b>VI. ANNEXES .....</b>	<b>24</b>
Bilan prévisionnel.....	24
Echéancier de trésorerie prévisionnelle.....	24
Tableau des écarts HT.....	24
Ecart Année 2017.....	24
Tableau des acquisitions et des cessions.....	24
Planning.....	24

## I. RAPPORT DE PRESENTATION

### 1) 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  <u>Echéance</u> : 12/03/2017  Par Avenant n°21- délibération n°URB 05-1105- 16/CM du 17/10/2016  <u>Echéance</u> : <b>12/03/2019-&gt;12/03/2021</b>
Modes de rémunération :	5 % sur Dépenses HT (art. 3.2.b)  7% sur Recettes HT (art.3.2.c)  Rém. De liquidation : 0,5% demi somme des recettes + dépenses HT (art.3.2.d)

### 2) 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

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

Dernier bilan approuvé:	CRAC au 31 décembre 2016, approuvé par délibération du CM du 13/07/2017
Budget d'origine :	18,17 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/17 :	<b>24,402 Millions € TTC</b>
Participation « équilibre » actuelle AMP (au 31/12/17):	<b>1 779 730 €</b>
Participation « équipements » actuelle AMP (au 31/12/17):	<b>1 682 320 €</b>

Participation « équilibre » versée Ville:	1 390 388 €
Participation « équilibre » versée AMP:	0 €
Participation « équipements » versée AMP :	1 224 000 €

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

### **1) 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'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 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.

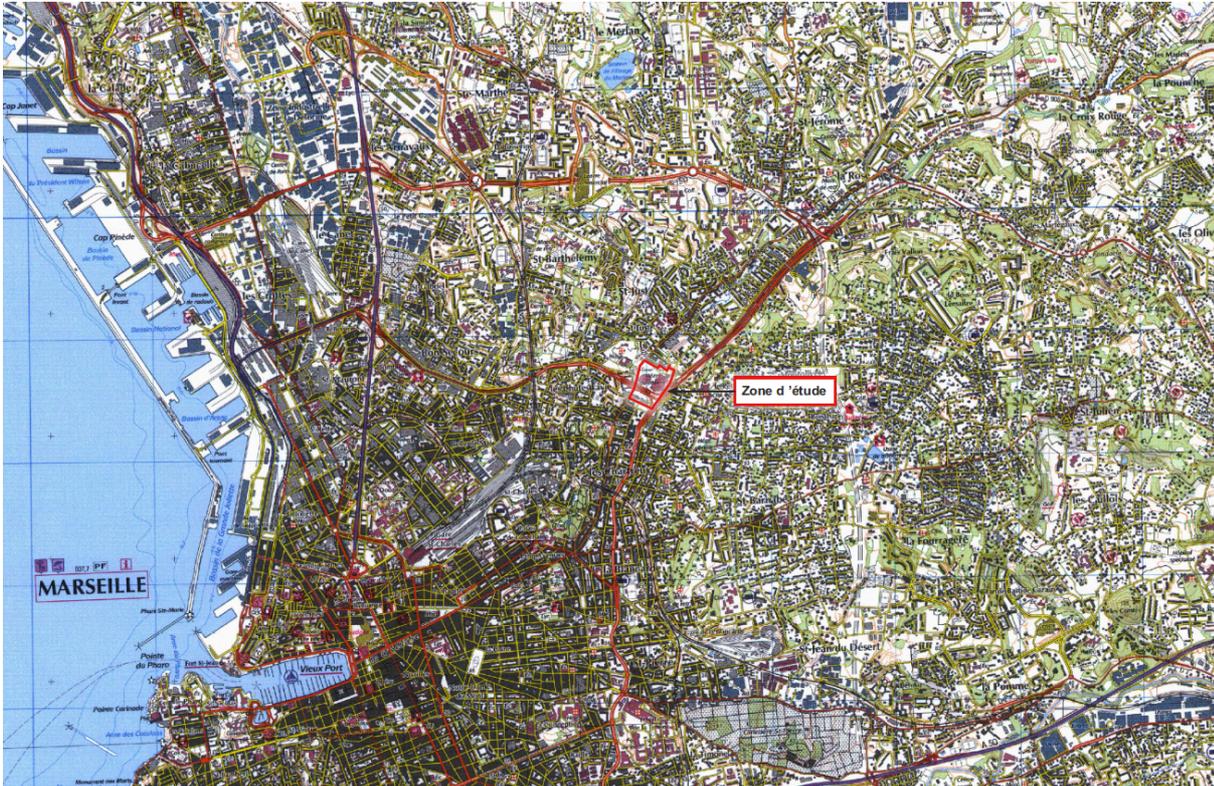
**- Equipements Publics réalisés :**

- 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.
- Bretelle « d'entrée » reliant le Boulevard Fleming au Boulevard Meyer en connexion avec la rue Sainte Adélaïde.

**- Equipements Publics à réaliser :**

- Liaison piétonne (nouvelle proposition)
- 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



 MARSAILLE Municipalité de France	 Marseille Métropole	ZAC de St JUST Mars 2012 Etude d'impact	Plan de situation	Fond de plan : IGN scan 25 Echelle : 1 / 25 000 0 250 500 m		1a
--	---	---	-------------------	--	---	----

ZAC DE ST JUST

Plan de Localisation

ANNEXE 2

ZAC SAINT JUST

Plan des équipements publics

ZAC de St Just – Plan des équipements publics



Périmètre de ZAC ———  
 Périmètre hors ZAC - - - - -

**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 :**

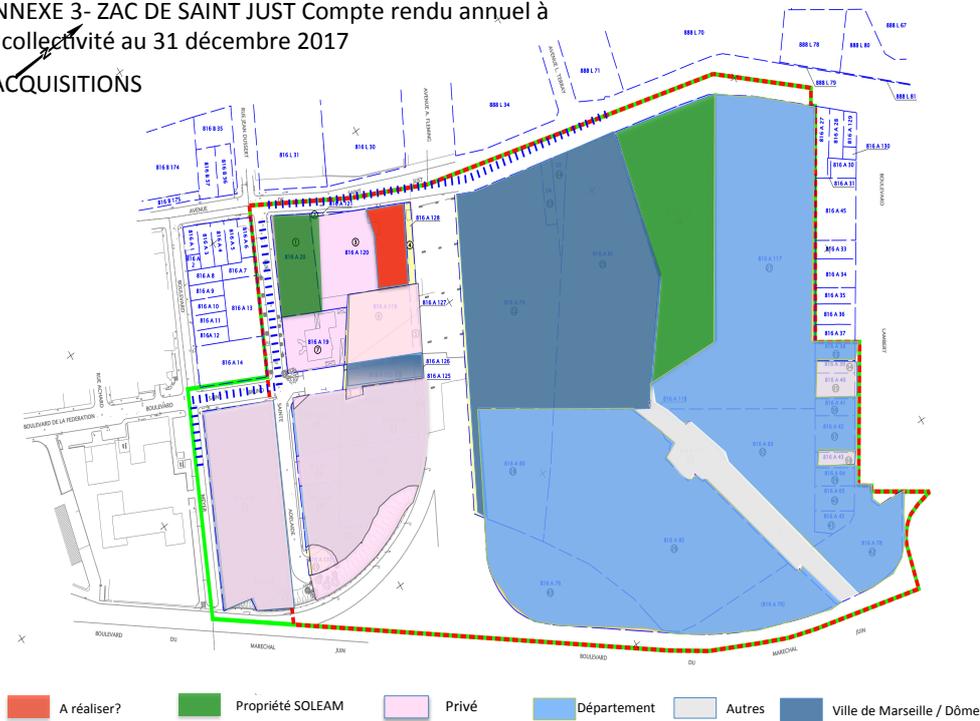
a. **L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
1-Budget Foncier ZAC	-8 739 623	-8 739 622	100%
1-Budget Foncier	-1 049 729	-1 049 729	100%

Au 31 décembre 2017, SOLEAM maîtrise le 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).

ANNEXE 3- ZAC DE SAINT JUST Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2017

ACQUISITIONS



b. **L'avancement des travaux (cartographie) :**

Les travaux de la bretelle Fleming ainsi que le réaménagement du Boulevard Meyer avec la bretelle de sortie sur le Bd Maréchal Juin ont été achevés en octobre 2016 et ont fait l'objet de levée de réserves en début 2017.

Les travaux de confortement du mur entre le terrain 42, Av de St Just et le propriétaire M. Costesèque ont été entrepris pour environ 70 000€.

Les travaux d'aménagement de la plateforme logistique du Dôme ont été menés avec la démolition du hangar de stockage sous la passerelle Fleming en janv/fev 2017.

Les travaux ont été réceptionnés en Août 2017.

Parallèlement, des travaux pour la construction du stockage provisoire ont été menés et font l'objet d'une location longue durée auprès de l'entreprise Kangourou dans l'attente de la livraison du local « Amétis ».

La carte ci-jointe (annexe 5) met en évidence les travaux réalisés au 31/12/2017.



Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
		Cumul	Avancement
B : 125/460-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-184 089	-93 491	51%
2-Budget Travaux Hors ZAC	-184 089	-93 491	51%
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-3 072 375	-3 072 376	100%
B : 125/415-Aménagement Parking de Surface Dôme	-258 740	-211 668	82%
B : 125/416-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome	-180 000	-53 658	30%
B : 125/425-Tvx Parking 42, Av de St Just et Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-457 475		
B : 125/440-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-302 290	-268 976	89%
B : 125/441-Tvx Liaison Piétonne et Parachèvement St Adelaïde	-498 000		
B : 125/442-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just	-84 805	-72 508	85%
B : 125/445-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 915 616	-2 915 895	100%
B : 125/446-Aménagement Intérieur du Volume "Ametis" en Locaux de Stockage Sanitaires	-708 000		
B : 125/480-Aléas ZAC	-99 096	-19 151	19%
2-Budget Travaux	-5 504 022	-3 541 856	64%
2a-Budget Démolitions Terminées	-441 303	-441 301	100%
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-5 701	-4 039	71%
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-157 237	-157 236	100%
B : 125/305-Démolition Batiment Stockage Dôme	-37 044	-30 632	83%
2a-Budget Démolitions	-199 982	-191 907	96%
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>-9 401 771</b>	<b>-7 340 931</b>	<b>78%</b>

### c. L'avancement des commercialisations (cartographie)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	
		Cumul	% Avancement
A : 125/110-Hd 13	<b>6 335 263</b>	6 335 263	100%
A : 125/120-3ème Tiers	<b>2 757 803</b>	2 757 803	100%
A : 125/130-Ilot St Adelaide C.G ZAC	<b>6 547 531</b>	6 547 531	100%
A : 125/132-Régularisation Foncière Parvis Hd13 (A116)	<b>1</b>		
A : 125/150-Ilot Meyer-Terrain Gaillat (Hors ZAC)	<b>3 230 643</b>	3 230 644	100%
1-Budget Cessions	<b>18 871 241</b>	18 871 241	100%

Il était prévu d'acquérir 464m<sup>2</sup> (parcelle A120) pour un montant de 159K€ appartenant à « Poste Immo » pour l'aménagement de 5 places Poids-lourds pour le Dôme, en échange du terrain situé 42, avenue de saint Just (parcelle A20) pour un montant de 159K€, propriété de SOLEAM, afin de reconstituer le parking du Tri Postal. Le projet a été abandonné en raison du cout excessif d'aménagement des places de stationnement.

**Au 31 décembre 2017, l'aménageur a commercialisé 42 000m<sup>2</sup> 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 682m<sup>2</sup> SDP** et 546 logements.

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 836m<sup>2</sup>SDP)**

PCM 19/09/2016 pour la construction d'un immeuble de logements (7137m<sup>2</sup> SDP)

PC n° 013055 15 00950PO du 19/09/2016 pour la construction d'un Hôtel (4872m<sup>2</sup>SDP), de bureaux (425m<sup>2</sup>SDP et de commerces (402m<sup>2</sup> SDP).

Programme prévisionnel : 7 387M<sup>2</sup> de logements et 5430m<sup>2</sup> SDP de bureaux.

PC modificatif n°03.M.0083.PC.M1 obtenu le 26/04/2013. (7 387m<sup>2</sup> logements et 5430m<sup>2</sup> 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 7888m<sup>2</sup> SDP à 7432m<sup>2</sup> SDP.

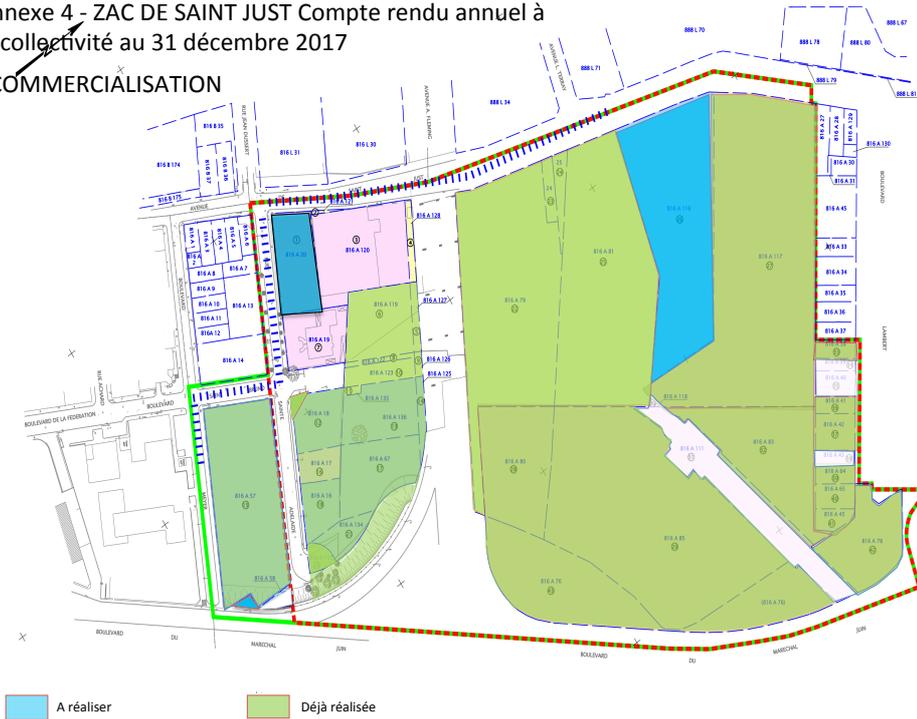
En parallèle, l'étude réalisée par EGIS pour la faisabilité de la voie de liaison bénéficiant en partie d'un emplacement réservé sur le terrain d'assiette du permis a révélé la nécessité d'élargir cet ER, approuvé dans le cadre du PLU du 28 juin 2013.

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.

Annexe 4 - ZAC DE SAINT JUST Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2017

COMMERCIALISATION



d. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 125/411-Participation Ville (Hors ZAC)+zac	<b>1 390 388</b>	1 390 388	100%
A : 125/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	<b>1 779 730</b>		
A : 125/522-Participations Cumpm Equipement	<b>1 682 320</b>	1 224 000	73%
4-Budget Participations	<b>4 852 438</b>	2 614 388	54%

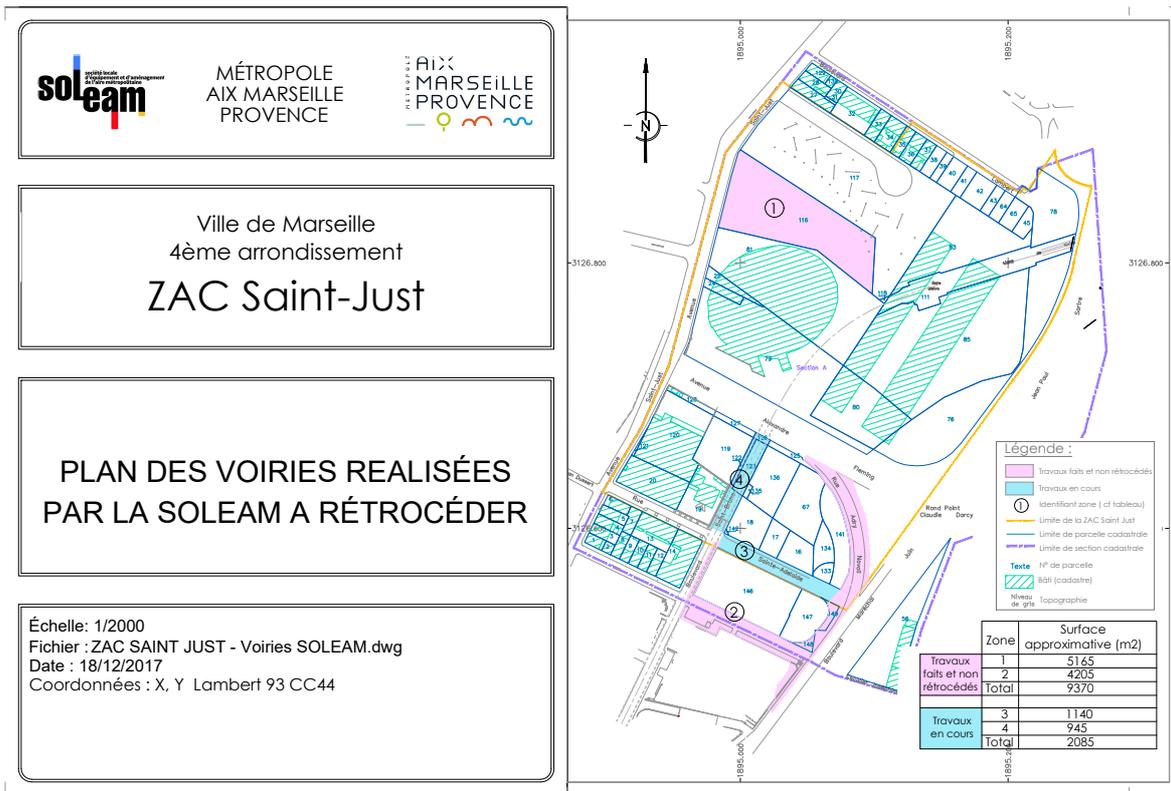
La Ville de Marseille en tant que ex-concédant a versé une participation à l'équilibre de 1 390 388€.

A ce jour, AMP doit verser au titre de la participation à l'équilibre : 1 779 730 € répartie en 1 000 000€ en 2017, le solde en 2018

Et 1 682 320 € TTC au titre de la participation aux équipements (projet bretelles) soit 1 401 933€ HT

Le solde soit 458 020€ TTC a été appelé en 2017 mais devrait être encaissé en 2018.

### e. L'avancement des rétrocessions (cartographie)



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

#### 1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 3 433 323 € à comparer à 2 285 445 € payées.

#### a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires DEPENSES	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	
B : 125/100-Acquisitions Ville	-1 348 294	-1 348 320	26
B : 125/101-Acquisitions Ville/Cumpm			
B : 125/102-Acquisitions Autres et Frais Annexes	-163 770		-163 770
<b>1-Budget Foncier ZAC</b>	<b>-1 512 064</b>	<b>-1 348 320</b>	<b>-163 744</b>

Un paiement à la Ville de Marseille a été effectué pour 1,3M€ et porté sur la régularisation d'un acte notarié du 12 Juin 1991.

Il était prévu d'acquérir 464m<sup>2</sup> (parcelle A120) pour un montant de 159K€ appartenant à « Poste Immo » pour l'aménagement de 5 places Poids-lourds pour le Dôme, en échange du terrain situé 42, avenue de saint Just (parcelle A20) pour un montant de 159K€, propriété de SOLEAM, afin de reconstituer le parking du Tri Postal. Suite à la solution envisagée du parking RTM situé à côté du BMPM qui pourrait être mis à disposition du Dôme pour les tournées de plus de 15PL, et compte tenu du bilan coût de 1MK€ /avantages de l'opération « Poste immo », il a été décidé de suspendre les négociations.

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 125/110-Frais d'Acquisition		332	-332
<b>1-Budget Foncier</b>		<b>332</b>	<b>-332</b>

Régularisation par le notaire des frais de fusion (remboursement).

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

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC (Liaison Piétonne et Parachèvement Ste Adelaide)	-14 960	-960	-14 000
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-21 028	-7 248	-13 780
B : 125/204-Etude Extension Bureau	-18 000		-18 000
<b>1a-Budget Etudes</b>	<b>-53 988</b>	<b>-8 208</b>	<b>-45 780</b>

#### ✓ Etudes préalables

- Marché Bâtiments : Architecte : ABAQUE ARCHITECTURE/ BG INGENIERIE

Suite à l'abandon du projet de construction du bâtiment de stockage sous la passerelle, un nouveau permis de construire a été déposé en mai 2017 pour la construction du « catering », local de restauration pour les techniciens.

- Dépôt d'un Cub pour le projet d'extension de bureaux/ accueil du Dôme : Réponses défavorable compte tenu des prescriptions de la DEAP au niveau des seuils à atteindre par rapport au PPRI.
- Etude de faisabilité Liaison Piétonne au niveau du Dôme :  
BET ARTELIA-  
A fait l'objet d'une réunion in situ en présence du Dôme, du concédant, du BMPM, de la DDSP (Police).  
Avis très défavorable eu égard aux risques d'insécurité et risques attentats.

#### ✓ Les études en cours de travaux

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 125/500-Honoraires ZAC	-26 696	-29 338	2 642
B : 125/501-Honoraires (Hors ZAC)	-5 880	-4 854	-1 026
B : 125/502-Honoraires Liaison Piétonne+ste Adelaide	-4 980		-4 980
B : 125/503-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-12 600	-15 924	3 324
B : 125/504-Honoraires Bâtiment Dome	-33 980	-30 980	-3 000
B : 125/505-MOE Bretelles	-30 712	-24 805	-5 907
B : 125/506-Honoraires Techniques VRD Dôme	-26 169	-20 933	-5 236
<b>2b-Budget Honoraires</b>	<b>-141 017</b>	<b>-126 834</b>	<b>-14 183</b>

- Une mission supplémentaire de MOE pour l'étude de faisabilité du cheminement piéton au niveau du Dôme/CD13 et une mission de CSPS démolition « hangar Dôme » ont été lancés.

- Le marché de MOE concernant la liaison Piétonne n'a pas encore été lancé, il est en cours de préparation.
- Les travaux de confortement du mur ont nécessité un diagnostic façade supplémentaire.

- Suite à l'évolution du projet de construction (abandon du BT de stockage sous passerelle), le projet de catering a fait l'objet d'un PC en octobre 2017. La mission liée à l'étude structure n'a pas été facturée en totalité.

- Le DGD lié à la MOE des travaux bretelles n'a pas encore été payé.

- Les Travaux de VRD ont été réceptionnés en août 2017, mais nous sommes dans l'attente du DGD.

### c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	ECART
B : 125/415-Aménagement Parking de Surface Dôme	-561 524	-194 792	-366 732
B : 125/416-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome	-26 861	-53 658	26 797
B : 125/425-Tvx Parking et Facade Poste Immo	-457 474		-457 474
B : 125/440-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-59 881	-26 569	-33 312
B : 125/442-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just	-84 806	-72 508	-12 298
B : 125/445-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-306 959	-307 239	280
B : 125/480-Aléas ZAC 8%	-44 973	-11 940	-33 033
<b>2-Budget Travaux</b>	<b>-1 542 478</b>	<b>-666 706</b>	<b>-875 772</b>

- Les travaux d'aménagement :

- Le marché de VRD concernant l'aménagement du parking de surface du Dôme a fait l'objet uniquement de la réalisation de la tranche ferme assorti de 2 avenants. Les TC1 et 2 n'ont pas été affermies en raison de l'évolution du projet d'aménagement logistique du Dôme.

- Les travaux de parking et Façade n'ont pas été réalisés suite à la suspension de la négociation avec POSTE IMMO qui nous a été formalisée par courrier du concédant.

- Les travaux réalisés par la SERAMM (assainissement) pour le projet des bretelles n'ont pas été facturés intégralement. Ce qui représente un écart de -33 312€.

- Le budget aléas a permis de payer l'évacuation de l'excédent de terres sur l'ilot Sainte Adelaide. 33 033€ n'ont pas été consommé.



Depuis octobre 2016 les travaux de voiries/bretelles sont achevés mais la mise en service de la bretelle depuis la passerelle Fleming, surplombant le site a eu lieu en janvier 2017, le boulevard Meyer est également connecté au boulevard du Maréchal Juin (le « Jarret »).

- 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 et réceptionnés en Août 2017)
- la démolition hangar de stockage- (réalisé janv 2017 à fev 2017)
- 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 réception Août 2017) :**

MOE : ARTELIA- Travaux : EIFFAGE ROUTES – CSPS : VENTOUX PREVENTION

- ✓ **Marché de démolition hangar de stockage (réalisé janv-fev 2017)**

MOE : GINGER CEBTP- Entreprise : EIFFAGE CHASTAGNER - CSPS : VENTOUX PREVENTION



Le budget prévisionnel des travaux de construction du bâtiment de stockage correspondait à l'engagement initial de base de la création du stockage provisoire, une extension de ce local a dû être réalisée avec location supplémentaire des tôles acier et GBA et la réalisation d'un confinement étanche à la poussière et à l'air. Ce qui représente un écart de +26 679€.

- Travaux de confortement du mur mitoyen entre terrain 42 av de St Just et M. COSTESEQUE :

**MOE : SITB/Entreprise : BATTAC – réception : Mai 2017**

Le DGD concernant le confortement du mur est en cours. Ce qui représente un écart de -12 298€ à prévoir en 2018.

- 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 : 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 1<sup>er</sup> Trimestre 2017- livraison prévue : Mai 2019.



- Les travaux de démolition:

Désignation lignes budgétaires DEPENSES	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-1 664		-1 664
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-59 757	-59 757	
B : 125/305-Démolition Bâtiment Stockage Dôme	-37 044	-30 632	-6 412
<b>2a-Budget Démolitions</b>	<b>-98 465</b>	<b>-90 389</b>	<b>-8 076</b>

- Cette prestation de dépose de compteur n'a toujours pas été facturée.  
 - Le DGD concernant la démolition du 48 av. st just est en cours (réception février 2017).  
 Ces 2 paiements sont à décaler sur 2018.

#### d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires DEPENSES	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	
B : 125/599-Charges de Gestion ZAC	-2 449	-6 781	4 332
B : 125/603-Tirages, Publicité, Ao		-228	228
B : 125/606-Taxes Foncières et Autres Taxes	-2 500	-405	-2 095
B : 125/607-Entretien	-1 500		-1 500
B : 125/609-Assurances	-556		-556
<b>3-Budget Depenses Annexes</b>	<b>-7 005</b>	<b>-7 414</b>	<b>409</b>

L'enveloppe prévisionnelle reste globalement stable.

#### e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires DEPENSES	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses ZAC	-65 552	-37 894	-27 658
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes ZAC	-11 130		-11 130
<b>4-Budget Remuneration ZAC</b>	<b>-76 682</b>	<b>-37 894</b>	<b>-38 788</b>

La rémunération sur dépenses suit l'évolution des dépenses payées. Globalement les prévisions ont été plus importantes que le réalisé.

La rémunération sur recettes était assise sur la signature d'un acte avec POSTE IMMO qui n'a pas abouti.

#### f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires DEPENSES	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	
B : 125/A401-Intérêts Court Terme	-1 624	-12	-1 612
5-Budget Frais Financiers	-1 624	-12	-1 612

Un certain nombre de travaux n'ayant pas commencé, la trésorerie de l'opération s'est avérée moins déficitaire que prévue.

#### 2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 262 244 € à comparer à 615 808 € reçues.

#### a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires RECETTES	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	
A : 125/131-42 Av. St Just	190 800		-190 800

Aucune cession n'a été réalisée compte tenu de l'abandon des négociations avec POSTE IMMO.

#### b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires DEPENSES	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	
A : 125/520-Produits Divers	124	126	2
A : 125/610-Produits Financiers	1 000	3 682	2 682
3-Budget Divers	1 124	3 808	2 684

Un certain nombre de travaux n'ayant pas commencé, la trésorerie de l'opération s'est avérée moins déficitaire que prévue et a généré des produits financiers .

#### c. La participation du « Concédant »

- ✓ Aux équipements

Désignation lignes budgétaires DEPENSES En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 125/522-Participations Cumpm Equipement	1 070 320	612 000	-458 320
4-Budget Participations	1 070 320	612 000	-458 320

La participation AMP est liée à l'avancement du projet des bretelles qui est réceptionné.  
La facture définitive a été envoyée et est en attente de paiement.

### 3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Variation de Trésorerie	-2 095 391	-1 695 150	-400 241
Trésorerie au 31/12/16	1 526 396	1 526 396	
Trésorerie au 31/12/17	-568 995	-168 754	-400 241

## IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

### 1) LES DEPENSES

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

##### ✓ Acquisitions amiables :

- 2018 : Echange foncier avec acquisition de l'emprise « emplacement réservé » auprès de Progéral pour bretelle Fleming réalisée et cession à Progéral de 2 m2 constituant un reliquat foncier des travaux de voiries.

#### b. En ce qui concerne les études

- Etude d'une nouvelle liaison piétonne en remplacement de celle initialement prévue.
- Etudes de MOE à lancer pour les VRD de la rue Sainte Adelaïde et Bd MEYER
- Etudes de MOE pour la réalisation d'un Parking provisoire sur 42 Av de st Just et/ou réflexion sur cheminement piéton/cycle bis via Ste Adélaïde/St Just pour rejoindre l'esplanade du CD13 et Métro (Parcelle A20).
- Etude sur le Renforcement du mur mitoyen de la poste

#### c. En ce qui concerne les travaux

##### -Travaux Bâtiment stockage (2018-2019)

Suite à l'évolution du projet et la décision d'intégrer le local de stockage dans le volume acquis en VEFA dans le programme Amétis, il ne s'agit plus que de construire le Catering.

##### -Travaux VRD Rue Ste Adélaïde et aménagement du parvis Ste Adelaïde (2019)

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

##### - Confortement du mur de la Poste (2019)

L'étude structure réalisée par ACSM préconise deux options: soit confortement soit démolition.

Il a été choisi la formule confortement.

Travaux comprenant la désolidarisation de l'étanchéité, la mise en place de protection provisoire, la démolition des murs, l'évacuation des gravats et la remise en état des terrain, l'adaptation des pannes de

charpente, la fourniture et la pose du complément de bardage et la réfection définitive de l'étanchéité en couverture, nous arrivons à une estimation de 130.000 à 150.000 €HT de travaux

**-Réalisation d'un Parking sur terrain 42, Av de St Just (2019-2020) d'environ 50 places sur 1 100m<sup>2</sup>**



## 2) LES RECETTES

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

Il n'est plus prévu de cessions hormis la régularisation foncière du parvis avec HD13 et la rétrocession du parking à la Métropole.

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

### I - LES DÉPENSES

#### 1- Acquisitions Ville/Métropole Aix Marseille Provence :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/100-Acquisitions Ville	-3 935 319	-3 935 345	26
B : 125/101-Acquisitions Ville/Cumpm	-2 236 219	-2 236 219	
B : 125/102-Acquisitions Autres et Frais Annexes	-2 706 049	-2 542 279	-163 770
1-Budget Foncier ZAC	-8 877 587	-8 713 843	-163 744
B : 125/103-Terrain Hors ZAC	-922 638	-922 638	
B : 125/110-Frais d'Acquisition	-116 086	-113 724	-2 362
1-Budget Foncier	-1 038 724	-1 036 362	-2 362

L'économie du poste « Acquisitions autres et frais annexes » de 163 770 € correspond à l'abandon de la négociation avec POSTE IMMO.

L'économie du poste « Frais d'acquisitions » de 2 362 € correspond à la régularisation de la TVA sur les frais du notaire relatifs à la fusion de Marseille Aménagement et de SOLEAM .

#### 2 • Études générales ZAC:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1a-Budget Etudes Réalisées	-918 101	-918 101	
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-101 916	-101 916	
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-47 000	-47 000	
B : 125/204-Etude Extension Bureau	-15 000		-15 000
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-7 000	-7 000	
1a-Budget Etudes	-170 916	-155 916	-15 000

L'étude pour l'extension des bureaux du Dôme n'a pas été lancée suite au retour du CUB assez défavorable en raison des règles PPRI trop contraignantes. Compte tenu de ce qui précède, la Ville nous a indiqué par courrier se charger de la suite de ce dossier.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-370 095	
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-4 756	-4 756	
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-131 031	-131 031	
B : 125/305-Démolition Batiment Stockage Dôme	-30 870	-30 870	
2a-Budget Démolitions	-166 657	-166 657	

RAS

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 HT au 31/12/17		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/460-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-154 584	-154 584	
2-Budget Travaux Hors ZAC	-154 584	-154 584	
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 583 623	-2 583 623	
B : 125/415-Aménagement Parking de Surface Dôme	-482 000	-215 617	-266 383
B : 125/416-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome	-417 000	-150 000	-267 000
B : 125/425-Tvx Parking 42, Av de St Just et Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-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	-415 000	-415 000	
B : 125/442-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just	-70 671	-70 671	
B : 125/445-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 431 914	-2 431 914	
B : 125/446-Aménagement Intérieur du Volume "Amétis" en Locaux de Stockage Sanitaires		-590 000	590 000
B : 125/480-Aléas ZAC	-102 501	-82 600	-19 901
2-Budget Travaux	-4 552 283	-4 588 999	36 716
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-370 095	
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-4 756	-4 756	
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-131 031	-131 031	
B : 125/305-Démolition Batiment Stockage Dôme	-30 870	-30 870	
2a-Budget Démolitions	-166 657	-166 657	
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>-7 827 242</b>	<b>-7 863 958</b>	<b>36 716</b>

La variation de 36 716 € s'explique par :

**-Le marché de VRD concernant l'aménagement du parking de surface du Dôme** a fait l'objet uniquement de la réalisation de la tranche ferme assorti de 2 avenants. Les TC1 et 2 n'ont pas été affermies en raison de l'évolution du projet d'aménagement logistique du Dôme.

**-Travaux Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome** : Réajustement poste budgétaire ESTIME A 417K€ HT CRAC 2016 : Correspondait à la construction de deux bâtiments ( stockage sous passerelle et catering sur dalle).Suite à l'évolution du projet et à la décision d'intégrer le local de stockage dans le volume acquis en VEFA dans le programme Amétis, il ne s'agit plus que de construire le Catering. Ce bâtiment a fait l'objet d'une estimation à 120 000€ HT par le MOE qui nous semble sous-estimée =>150 K€ provisionné.

**-Aménagement intérieur du volume « AMETIS »** : Réaffectation des lignes 415 et 416 sur ce budget encore à l'étude

## 5 • Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/500-Honoraires ZAC	-325 075	-329 375	4 300
B : 125/501-Honoraires (Hors ZAC)	-31 465	-31 465	
B : 125/502-Honoraires Liaison Piétonne+ste Adelaide	-41 500	-41 500	
B : 125/503-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-10 500	-13 270	2 770
B : 125/504-Honoraires Bâtiment Dome	-46 084	-46 084	
B : 125/505-MOE Bretelles	-83 937	-83 481	-456
B : 125/506-Honoraires Techniques VRD Dôme	-43 611	-43 611	
B : 125/507-Aménagement Parking Provisoire 42 Av de St Just + Cheminmt Piéton Bis		-15 000	15 000
2b-Budget Honoraires	-582 172	-603 786	21 614

L'augmentation de 21 614 € d'honoraires techniques correspond :

- Etude de Faisabilité Création Cheminement Píeton au niveau du Dôme et CD13
- Diagnostic de façade
- Reprise dossier PMR par ingerop
- Etudes MOE pour aménagement Pk provisoire : 10 000€ HT
- Etudes MOE faisabilité cheminement piéton Bis (Cf courrier en cours de transmission par concédant) : 5 000€ HT

## 6 • Charges de gestion:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/599-Charges de Gestion ZAC	-454 119	-478 000	23 881
B : 125/603-Tirages, Publicité, Ao	-13 142	-13 142	
B : 125/606-Taxes Foncières et Autres Taxes	-82 740	-82 740	
B : 125/607-Entretien	-32 880	-32 880	
B : 125/608-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-105 965	-105 965	
B : 125/609-Assurances	-5 500	-4 943	-557
B : 125/700-Frais sur Vente	-69 462	-69 462	
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396	-3 396	
3-Budget Depenses Annexes	-767 204	-790 528	23 324

Augmentation des charges de gestion cohérent avec la prorogation de l'opération pendant encore 2 ans.

## 7 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses ZAC	-716 916	-671 252	-45 664
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes ZAC	-553 141	-542 011	-11 130
B : 125/A340-Rémunération de Liquidation ZAC	-48 553	-47 875	-678
4-Budget Remuneration ZAC	-1 318 610	-1 261 138	-57 472
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses (Hors ZAC)	-48 278	-48 885	607
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	-311 742	607
TOTAL REMUNERATION	-1 629 745	-1 572 880	-56 865

Diminution globale de 56 865 €, liée à l'évolution des dépenses

## 8 • Budget frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/A401-Intérêts Court Terme	-125 000	-125 000	
5-Budget Frais Financiers	-125 000	-125 000	

Ces postes suivent l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération, pas de changement notable

## II - LES RECETTES

### 1 • Chiffre d'affaire ZAC :

#### Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
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	5 456 276	5 456 276	
A : 125/131-42 Av. St Just	159 000		-159 000
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	16 929 478	16 770 478	-159 000

Abandon du projet avec POSTE IMMO sur l'ilot du Tri Postal.

### 2 • Produits divers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 125/140-Participation Dépt Travaux			
A : 125/200-Participations Constructeurs ZAC			
A : 125/520-Produits Divers	8 315	8 317	2
A : 125/610-Produits Financiers	667 385	670 066	2 681
3-Budget Divers	675 700	678 383	2 683

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

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	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	1 779 730	1 779 730	
A : 125/522-Participations Cumpm Equipement	1 401 933	1 401 933	
4-Budget Participations	4 331 512	4 331 512	

Pas de changement.

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

## **VI. ANNEXES**

*Bilan prévisionnel*

*Echéancier de trésorerie prévisionnelle*

*Tableau des écarts HT*

*Ecart Année 2017*

*Tableau des acquisitions et des cessions*

*Planning*

## Bilan prévisionnel TTC : 125-ZAC DE ST JUST

26/

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier ZAC	-8 713 843	-25 780	-8 739 623
1-Budget Foncier	-1 036 362	-13 367	-1 049 729
1a-Budget Etudes Réalisées	-918 101	-170 759	-1 088 860
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-101 916	-20 357	-122 273
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-47 000	-9 400	-56 400
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-7 000	-1 400	-8 400
1a-Budget Etudes	-155 916	-31 157	-187 073
B : 125/460-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-154 584	-29 505	-184 089
2-Budget Travaux Hors ZAC	-154 584	-29 505	-184 089
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 583 623	-488 752	-3 072 375
B : 125/415-Aménagement Parking de Surface Dôme	-215 617	-43 123	-258 740
B : 125/416-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome	-150 000	-30 000	-180 000
B : 125/425-Tvx Parking 42, Av de St Just et Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-381 229	-76 246	-457 475
B : 125/440-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-251 968	-50 322	-302 290
B : 125/441-Tvx Liaison Piétonne et Parachèvement St Adelaide	-415 000	-83 000	-498 000
B : 125/442-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just	-70 671	-14 134	-84 805
B : 125/445-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 431 914	-483 702	-2 915 616
B : 125/446-Aménagement Intérieur du Volume "Ametis" en Locaux de Stockage Sanitaires	-590 000	-118 000	-708 000
B : 125/480-Aléas ZAC	-82 600	-16 496	-99 096
2-Budget Travaux	-4 588 999	-915 023	-5 504 022
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-71 208	-441 303
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-4 756	-945	-5 701
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-131 031	-26 206	-157 237
B : 125/305-Démolition Batiment Stockage Dôme	-30 870	-6 174	-37 044
2a-Budget Démolitions	-166 657	-33 325	-199 982
B : 125/500-Honoraires ZAC	-329 375	-64 636	-394 011
B : 125/501-Honoraires (Hors ZAC)	-31 465	-6 106	-37 571
B : 125/502-Honoraires Liaison Piétonne+ste Adelaide	-41 500	-8 300	-49 800
B : 125/503-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-13 270	-2 654	-15 924
B : 125/504-Honoraires Bâtiment Dome	-46 084	-9 217	-55 301
B : 125/505-MOE Bretelles	-83 481	-16 697	-100 178
B : 125/506-Honoraires Techniques VRD Dôme	-43 611	-8 499	-52 110
B : 125/507-Aménagement Parking Provisoire 42 Av de St Just + Cheminmt Piéton Bis	-15 000	-3 000	-18 000
2b-Budget Honoraires	-603 786	-119 109	-722 895
B : 125/599-Charges de Gestion ZAC	-478 000	-91 101	-569 101
B : 125/603-Tirages, Publicité, Ao	-13 142	-2 355	-15 497
B : 125/606-Taxes Foncières et Autres Taxes	-82 740		-82 740
B : 125/607-Entretien	-32 880	-6 414	-39 294
B : 125/608-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-105 965	-6 705	-112 670
B : 125/609-Assurances	-4 943		-4 943
B : 125/700-Frais sur Vente	-69 462	-14 295	-83 757
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396		-3 396
3-Budget Dépenses Annexes	-790 528	-120 870	-911 398
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses ZAC	-671 252		-671 252
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes ZAC	-542 011		-542 011
B : 125/A340-Rémunération de Liquidation ZAC	-47 875		-47 875
4-Budget Remuneration ZAC	-1 261 138		-1 261 138
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses (Hors ZAC)	-48 885		-48 885
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	-311 742		-311 742
5-Budget Frais Financiers	-125 000		-125 000
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-21 780 374</b>	<b>-2 018 855</b>	<b>-23 799 229</b>
1-Budget Cessions	16 770 478	2 100 763	18 871 241
3-Budget Divers	678 383	558	678 941
A : 125/411-Participation Ville (Hors ZAC)+zac	1 149 849	240 539	1 390 388
A : 125/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	1 779 730		1 779 730
A : 125/522-Participations Cumpm Equipement	1 401 933	280 387	1 682 320
4-Budget Participations	4 331 512	520 926	4 852 438
<b>Sous-total recettes</b>	<b>21 780 373</b>	<b>2 622 247</b>	<b>24 402 620</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>-603 391</b>

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

26/03/2018 16:04

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 12-mars
1-Budget Foncier ZAC	-8 739 623	-8 739 622				-1
1-Budget Foncier	-1 049 729	-1 049 729				
1a-Budget Etudes Réalisées	-1 088 860	-1 088 860				
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-122 273	-97 453	-9 110	-5 244	-5 244	-5 222
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-56 400	-21 504	-1 620	-33 276		
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-8 400	-4 800		-3 600		
1a-Budget Etudes	-187 073	-123 757	-10 730	-42 120	-5 244	-5 222
B : 125/460-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-184 089	-93 491		-90 599		1
2-Budget Travaux Hors ZAC	-184 089	-93 491		-90 599		1
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-3 072 375	-3 072 376				1
B : 125/415-Aménagement Parking de Surface Dôme	-258 740	-211 668	-10 230	-12 276	-12 276	-12 290
B : 125/416-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome	-180 000	-53 658	-27 808	-32 844	-32 844	-32 846
B : 125/425-Tvx Parking 42, Av de St Just et Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-457 475		-19 061	-228 732	-209 671	-11
B : 125/440-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-302 290	-268 976	-7 240	-8 688	-8 688	-8 698
B : 125/441-Tvx Liaison Piétonne et Parachèvement St Adelaide	-498 000			-498 000		
B : 125/442-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just	-84 805	-72 508	-12 296			-1
B : 125/445-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 915 616	-2 915 895	280			-1
B : 125/446-Aménagement Intérieur du Volume "Ametis" en Locaux de Stockage Sanitaires	-708 000				-59 000	-649 000
B : 125/480-Aléas ZAC	-99 096	-19 151		-39 972	-39 972	-1
2-Budget Travaux	-5 504 022	-3 541 856	-76 355	-820 512	-362 451	-702 848
2a-Budget Démolitions Terminées	-441 303	-441 301				-2
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-5 701	-4 039	-1 663			1
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-157 237	-157 236				-1
B : 125/305-Démolition Batiment Stockage Dôme	-37 044	-30 632	-6 412			
2a-Budget Démolitions	-199 982	-191 907	-8 075			
B : 125/500-Honoraires ZAC	-394 011	-391 226	-2 787			2
B : 125/501-Honoraires (Hors ZAC)	-37 571	-36 546		-1 026		1
B : 125/502-Honoraires Liaison Piétonne+ste Adelaide	-49 800			-49 800		
B : 125/503-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-15 924	-15 924				
B : 125/504-Honoraires Bâtiment Dome	-55 301	-30 980	-24 320			-1
B : 125/505-MOE Bretelles	-100 178	-94 818	-5 361			1
B : 125/506-Honoraires Techniques VRD Dôme	-52 110	-34 445	-17 666			1
B : 125/507-Aménagement Parking Provisoire 42 Av de St Just + Cheminmt Piéton Bis	-18 000			-8 250	-9 000	-750
2b-Budget Honoraires	-722 895	-603 939	-50 134	-59 076	-9 000	-746
B : 125/599-Charges de Gestion ZAC	-569 101	-540 170	-14 218	-7 056	-7 056	-601
B : 125/603-Tirages, Publicité, Ao	-15 497	-8 941	-1 430	-1 716	-1 716	-1 694
B : 125/606-Taxes Foncières et Autres Taxes	-82 740	-80 646	-980	-372	-372	-370
B : 125/607-Entretien	-39 294	-35 693	-780	-936	-936	-949
B : 125/608-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-112 670	-112 671				1
B : 125/609-Assurances	-4 943	-4 944				1
B : 125/700-Frais sur Vente	-83 757	-83 757				
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396	-3 396				
3-Budget Dépenses Annexes	-911 398	-870 218	-17 408	-10 080	-10 080	-3 612
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses ZAC	-671 252	-578 311	-8 842	-66 986	-13 957	-3 156
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes ZAC	-542 011	-542 010				-1
B : 125/A340-Rémunération de Liquidation ZAC	-47 875					-47 875
4-Budget Remuneration ZAC	-1 261 138	-1 120 321	-8 842	-66 986	-13 957	-51 032
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses (Hors ZAC)	-48 885	-45 110		-3 775		
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	-311 742	-297 593		-3 775		-10 374
B : 125/A401-Intérêts Court Terme	-125 000	-119 218	-3 610	-2 166		-6
5-Budget Frais Financiers	-125 000	-119 218	-3 610	-2 166		-6
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-23 799 229</b>	<b>-21 354 188</b>	<b>-175 154</b>	<b>-1 095 314</b>	<b>-400 732</b>	<b>-773 841</b>
1-Budget Cessions	18 871 241	18 871 241				
3-Budget Divers	678 941	678 941				
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		1 000 000	779 730		
A : 125/522-Participations Cumpm Equipement	1 682 320	1 224 000	458 320			
4-Budget Participations	4 852 438	2 614 388	1 458 320	779 730		
<b>Sous-total recettes</b>	<b>24 402 620</b>	<b>22 164 570</b>	<b>1 458 320</b>	<b>779 730</b>		
<b>Sous-total TVA</b>	<b>-603 391</b>	<b>-979 136</b>		<b>116 868</b>	<b>173 412</b>	<b>85 465</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>		<b>-168 754</b>	<b>1 114 412</b>	<b>915 696</b>	<b>688 376</b>	

Tableau des écarts HT : 125-ZAC DE ST JUST

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/100-Acquisitions Ville	-3 935 319	-3 935 345	26
B : 125/101-Acquisitions Ville/Cumpm	-2 236 219	-2 236 219	
B : 125/102-Acquisitions Autres et Frais Annexes	-2 706 049	-2 542 279	-163 770
1-Budget Foncier ZAC	-8 877 587	-8 713 843	-163 744
1-Budget Foncier	-1 038 724	-1 036 362	-2 362
1a-Budget Etudes Réalisées	-918 101	-918 101	
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-101 916	-101 916	
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-47 000	-47 000	
B : 125/204-Etude Extension Bureau	-15 000		-15 000
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-7 000	-7 000	
1a-Budget Etudes	-170 916	-155 916	-15 000
B : 125/460-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-154 584	-154 584	
2-Budget Travaux Hors ZAC	-154 584	-154 584	
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 583 623	-2 583 623	
B : 125/415-Aménagement Parking de Surface Dôme	-482 000	-215 617	-266 383
B : 125/416-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome	-417 000	-150 000	-267 000
B : 125/425-Tvx Parking 42, Av de St Just et Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-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	-415 000	-415 000	
B : 125/442-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just	-70 671	-70 671	
B : 125/445-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 431 914	-2 431 914	
B : 125/446-Aménagement Intérieur du Volume "Ametis" en Locaux de Stockage Sanitaires		-590 000	590 000
B : 125/480-Aléas ZAC	-102 501	-82 600	-19 901
2-Budget Travaux	-4 552 283	-4 588 999	36 716
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-370 095	
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-4 756	-4 756	
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-131 031	-131 031	
B : 125/305-Démolition Batiment Stockage Dôme	-30 870	-30 870	
2a-Budget Démolitions	-166 657	-166 657	
B : 125/500-Honoraires ZAC	-325 075	-329 375	4 300
B : 125/501-Honoraires (Hors ZAC)	-31 465	-31 465	
B : 125/502-Honoraires Liaison Piétonne+ste Adelaide	-41 500	-41 500	
B : 125/503-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-10 500	-13 270	2 770
B : 125/504-Honoraires Bâtiment Dome	-46 084	-46 084	
B : 125/505-MOE Bretelles	-83 937	-83 481	-456
B : 125/506-Honoraires Techniques VRD Dôme	-43 611	-43 611	
B : 125/507-Aménagement Parking Provisoire 42 Av de St Just + Cheminmt Piéton Bis		-15 000	15 000
2b-Budget Honoraires	-582 172	-603 786	21 614
B : 125/599-Charges de Gestion ZAC	-454 119	-478 000	23 881
B : 125/603-Tirages, Publicité, Ao	-13 142	-13 142	
B : 125/606-Taxes Foncières et Autres Taxes	-82 740	-82 740	
B : 125/607-Entretien	-32 880	-32 880	
B : 125/608-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-105 965	-105 965	
B : 125/609-Assurances	-5 500	-4 943	-557
B : 125/700-Frais sur Vente	-69 462	-69 462	
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396	-3 396	
3-Budget Depenses Annexes	-767 204	-790 528	23 324
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses ZAC	-716 916	-671 252	-45 664
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes ZAC	-553 141	-542 011	-11 130
B : 125/A340-Rémunération de Liquidation ZAC	-48 553	-47 875	-678
4-Budget Remuneration ZAC	-1 318 610	-1 261 138	-57 472
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses (Hors ZAC)	-48 278	-48 885	607
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	-311 742	607
B : 125/A401-Intérêts Court Terme	-125 000	-125 000	
5-Budget Frais Financiers	-125 000	-125 000	
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-21 936 691</b>	<b>-21 780 374</b>	<b>-156 317</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	5 456 276	5 456 276	
A : 125/131-42 Av. St Just	159 000		-159 000
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	16 929 478	16 770 478	-159 000
3-Budget Divers	675 700	678 383	2 683
4-Budget Participations	4 331 512	4 331 512	
<b>Sous-total recettes</b>	<b>21 936 690</b>	<b>21 780 373</b>	<b>-156 317</b>

**Ecart sur l'année 2017 en TTC : 125-ZAC DE ST JUST**

Désignation lignes budgétaires DEPENSES	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	
B : 125/100-Acquisitions Ville	-1 348 294	-1 348 320	26
B : 125/101-Acquisitions Ville/Cumpm			
B : 125/102-Acquisitions Autres et Frais Annexes	-163 770		-163 770
<b>1-Budget Foncier ZAC</b>	<b>-1 512 064</b>	<b>-1 348 320</b>	<b>-163 744</b>
B : 125/110-Frais d'Acquisition		332	-332
<b>1-Budget Foncier</b>		<b>332</b>	<b>-332</b>
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC (Liaison Piétonne et Parachèvement Ste Adelaide)	-14 960	-960	-14 000
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-21 028	-7 248	-13 780
B : 125/204-Etude Extension Bureau	-18 000		-18 000
<b>1a-Budget Etudes</b>	<b>-53 988</b>	<b>-8 208</b>	<b>-45 780</b>
B : 125/415-Aménagement Parking de Surface Dôme	-561 524	-194 792	-366 732
B : 125/416-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome	-26 861	-53 658	26 797
B : 125/425-Tvx Parking et Facade Poste Immo	-457 474		-457 474
B : 125/440-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-59 881	-26 569	-33 312
B : 125/442-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just	-84 806	-72 508	-12 298
B : 125/445-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-306 959	-307 239	280
B : 125/480-Aléas ZAC 8%	-44 973	-11 940	-33 033
<b>2-Budget Travaux</b>	<b>-1 542 478</b>	<b>-666 706</b>	<b>-875 772</b>
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-1 664		-1 664
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-59 757	-59 757	
B : 125/305-Démolition Bâtiment Stockage Dôme	-37 044	-30 632	-6 412
<b>2a-Budget Démolitions</b>	<b>-98 465</b>	<b>-90 389</b>	<b>-8 076</b>
B : 125/500-Honoraires ZAC	-26 696	-29 338	2 642
B : 125/501-Honoraires (Hors ZAC)	-5 880	-4 854	-1 026
B : 125/502-Honoraires Liaison Piétonne+ste Adelaide	-4 980		-4 980
B : 125/503-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-12 600	-15 924	3 324
B : 125/504-Honoraires Bâtiment Dome	-33 980	-30 980	-3 000
B : 125/505-MOE Bretelles	-30 712	-24 805	-5 907
B : 125/506-Honoraires Techniques VRD Dôme	-26 169	-20 933	-5 236
<b>2b-Budget Honoraires</b>	<b>-141 017</b>	<b>-126 834</b>	<b>-14 183</b>
B : 125/599-Charges de Gestion ZAC	-2 449	-6 781	4 332
B : 125/603-Tirages, Publicité, Ao		-228	228
B : 125/606-Taxes Foncières et Autres Taxes	-2 500	-405	-2 095
B : 125/607-Entretien	-1 500		-1 500
B : 125/609-Assurances	-556		-556
<b>3-Budget Depenses Annexes</b>	<b>-7 005</b>	<b>-7 414</b>	<b>409</b>
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses ZAC	-65 552	-37 894	-27 658
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes ZAC	-11 130		-11 130
<b>4-Budget Remuneration ZAC</b>	<b>-76 682</b>	<b>-37 894</b>	<b>-38 788</b>
B : 125/A401-Intérêts Court Terme	-1 624	-12	-1 612
5-Budget Frais Financiers	-1 624	-12	-1 612
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-3 433 323</b>	<b>-2 285 445</b>	<b>-1 147 878</b>

Désignation lignes budgétaires RECETTES	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réel	
A : 125/131-42 Av. St Just	190 800		-190 800
<b>1-Budget Cessions</b>	<b>190 800</b>		<b>-190 800</b>
A : 125/520-Produits Divers	124	126	2
A : 125/610-Produits Financiers	1 000	3 682	2 682
<b>3-Budget Divers</b>	<b>1 124</b>	<b>3 808</b>	<b>2 684</b>
A : 125/522-Participations Cumpm Equipement	1 070 320	612 000	-458 320
<b>4-Budget Participations</b>	<b>1 070 320</b>	<b>612 000</b>	<b>-458 320</b>
<b>Sous-total recettes</b>	<b>1 262 244</b>	<b>615 808</b>	<b>-646 436</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>75 688</b>	<b>-25 512</b>	<b>101 200</b>

Variation de Trésorerie	-2 095 391	-1 695 150	-400 241
Trésorerie au 31/12/16	1 526 396	1 526 396	
Trésorerie au 31/12/17	-568 995	-168 754	-400 241

**METROPOLE**

**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**

**SOLEAM**



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

**DE SAINT-JUST  
N°T1600 913 CO**

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

**AVENANT N° 23**

**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 m<sup>2</sup> 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.

**L'avenant n°22** n°170734 approuvé par délibération N° URB 012-2351/17/CM du 13 Juillet 2017 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 .

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 2017, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2017, 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 et de la participation aux équipements pour la réalisation de la bretelle reste stable .

En revanche, certains travaux sont conditionnés par la finition du gros œuvre relatif au « chantier AMETIS » qui ne devrait pas intervenir avant 2020, cela nécessite donc une nouvelle prorogation de l'opération pour un minimum de 2 ans.

Ainsi, le présent avenant a pour objet de modifier l'échéance de la concession et les modalités de versement de la participation de la Métropole.

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

**ARTICLE 1 :**

La durée de la concession d'aménagement est prorogée de 2 années supplémentaires, portant son échéance au 12 mars 2021.

**ARTICLE 2 :**

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à **24 402 620 € TTC** ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2017 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante.

Le montant global de la participation du concédant à l'équilibre est de 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 :

2018 :	1 000 000€
2019 :	779 730€

**ARTICLE 3 :**

Conformément au CRACL au 31/12/2017, approuvé conjointement aux présentes, la participation aux équipements pour la réalisation de la bretelle (ex subvention CUMPM) de la Métropole est de 1 682 320 € TTC et son échéancier est fixé comme suit :

1 224 000 € déjà versé	
- 2018 :	458 320 €

**ARTICLE 4 :**

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

**ARTICLE 5 :**

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
--	--