RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ **Séance du 20 Juin 2019**

10953

■ Concession d'aménagement de la ZAC de Saint Just à Marseille 4ème et 13ème arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 24 à la convention de concession

Madame la Présidente 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 000m² de planchers à usage de logements, bureaux et commerces.

La concession d'aménagement a pour objectif d'aménager les 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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.

Les avenants suivants n°21,n°22 et n°23 ont permis de proroger la durée de la concession portant son échéance au 12 Mars 2021, et d'ajuster le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Métropole.

L'objet du présent rapport est de présenter au Bureau de la Métropole le CRAC établi au 31 décembre 2018 et l'avenant n°24 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 en lien avec le déroulé des chantiers de constructions. La voie nouvelle d'insertion à la ZAC qui se connecte au boulevard du Maréchal Juin est en service depuis janvier 2017.

L'activité sur l'exercice 2018

La Soleam a fait réaliser les études préalables aux travaux de confortement du mur de la Poste au 42 avenue de ST Just suite à la démolition de la construction mitoyenne ainsi que les relevés de géomètre liés aux travaux de parachèvement des voiries de la ZAC.

Le programme «la Calanque» à dominante de logements (28 682 m²SDP et 546 logements) de la

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

société AMETIS conçu par l'architecte Jean Nouvel est en cours de construction pour une livraison prévue en 2020.

La construction des programmes de logements « le Patio des Chartreux » (7137m² SDP) de l'architecte André Stern et d'Hôtel « le Décisium » (5430m²SDP) de l'architecte JM. Wilmotte à réaliser par la société PROGEREAL se poursuit pour une livraison prévue en Juin 2019.

Les perspectives 2019 et suivantes

Suite à l'avis défavorable de la direction départementale de la sureté publique, la réalisation du cheminement piétonnier pour relier directement le boulevard St Bruno et le métro au travers de la Calanque est suspendue. La liaison piétonne vers le métro sera améliorée par une requalification des cheminements le long des voies existantes.

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

- la réalisation d'un parking public sur le terrain sis au 42 avenue de St Just et la requalification des trottoirs rue Ste Adélaïde, et avenue de St Just,

- les travaux 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 2018

Les dépenses :

• **sur l'exercice écoulé** les dépenses s'élèvent à 117 637 euros TTC en diminution de 57 517 euros par rapport au CRAC précédent, et se répartissent ainsi :

12 480 euros TTC d'études générales, en augmentation de 1 750 euros par rapport au prévisionnel en lien avec les relevés de géomètre et les reconnaissances géotechniques pour les travaux de parachèvement des voies et de confortement d'ouvrages,

77 574 euros TTC pour les travaux et honoraires en diminution de 56 990 euros par rapport au prévisionnel en raison de travaux de salle de restauration du Dôme et de réseaux reportés en 2019,

22 015 euros TTC pour les dépenses annexes en augmentation (+4 607 euros) principalement sur les charges de gestion en raison de dégradations importantes sur la clôture du terrain au 42 avenue de St Just,

5 568 euros TTC de rémunérations en diminution (-3 274 euros) en lien avec la diminution des dépenses de travaux,

Aucun frais financiers n'a été généré par l'opération, soit une diminution de 3 610 euros sur ce poste, la trésorerie étant devenue positive.

• **Sur l'état d'avancement** cumulé au 31 décembre 2018, les dépenses réalisées (y compris la TVA de 974 817 euros) s'élèvent à 22 446 641 euros TTC, soit 92% du montant total des dépenses

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

prévisionnelles et se répartissent ainsi :

9 789 351 euros TTC pour le foncier soit 100% du budget foncier total prévisionnel,

1 225 097 euros TTC pour les études soit 97,5% du budget études total prévisionnel,

8 022 441 euros TTC pour les travaux soit 79% du budget travaux total prévisionnel,

892 235 euros TTC pour les dépenses annexes soit 96 % du budget dépenses annexes total prévisionnel,

1 423 482 euros TTC de rémunérations soit 90,5 % du budget rémunération total prévisionnel,

119 218 euros TTC pour les frais financiers soit 100% 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 599 717 euros) est stable par rapport au bilan précédent, et se répartit ainsi :

9 789 352 euros TTC pour le budget foncier (40% du total des dépenses) inchangé,

1 257 135 euros TTC pour le budget études générales (5,2 % du total des dépenses) en diminution (-18 798 euros) tenant compte des études restant à mener,

10 140 318 euros TTC pour le budget travaux et honoraires techniques (42 % du total des dépenses) en légère augmentation de 15 652 euros TTC après ajustement des travaux restant à réaliser et du poste aléas,

1 572 332 euros TTC de rémunérations (6,4% du total des dépenses) en diminution de 548 euros liée à l'évolution des dépenses et des recettes,

924 552 euros TTC pour le budget des dépenses annexes (3,7 % du total des dépenses) qui est en augmentation de 13 154 euros sur notamment le poste des taxes foncières ajusté à l'échéance de la concession,

Et 119 219 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 1 458 320 euros TTC correspondent au versement de la participation de la Métropole pour 458 320 euros au titre des équipements publics et 1 000 000 euros au titre de l'équilibre du bilan.

- **Sur l'état d'avancement** cumulé au 31 décembre 2018, les recettes s'élèvent à 23 622 890 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 4 072 708 euros TTC de participations des Collectivités soit 84% des participations totales.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

- les produits divers et financiers d'un montant de 678 941 euros TTC (2,7% des recettes totales) qui sont inchangés,

- les recettes de cessions d'un montant de 18 871 241 euros TTC (77,3% des recettes totales) inchangées par rapport au précédent CRAC,

- la participation des collectivités d'un montant de 4 852 438 euros TTC (20% des recettes totales) inchangée par rapport au précédent CRAC qui est répartie 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 dont 1 000 000 euros qui ont été versés en 2018, le solde restant à verser en 2019 pour 250 000 euros et en 2020 pour 529 730 euros,

1 682 320 euros déjà versés par la Métropole au titre de la prise en charge des voiries nouvelles.

La trésorerie et la TVA

La trésorerie de l'opération s'élève à 1 176 249 euros au 31 décembre 2018 en lien avec l'évolution des dépenses et des recettes.

La TVA reversée au terme de la concession s'élèvera à 599 717 euros, en diminution de 3 674 euros par rapport au précédent CRAC.

Avenant à la concession

L'avenant 24 à la concession d'aménagement T1600913CO (ex 90/108) soumis à notre assemblée a pour objet d'acter le nouvel échéancier de versement de la participation par la Métropole en 2019 et 2020.

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 de la Présidente de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence

Ouï le rapport ci-dessus,

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2018 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 2018 ci-annexé.

Article 2 :

La participation du concédant à l'opération s'élève à 4 852 438 euros, inchangée en regard du bilan précédent dont 1 390 000 euros déjà versés par la Ville de Marseille et 2 682 820 euros déjà versés par la Métropole. Le versement du solde dû par la Métropole d'un montant de 779 730 euros s'effectuera selon l'échéancier suivant :

2019 : 250 000 euros

2020 : 529 730 euros

Article 3 :

Est approuvé l'avenant 24 à la convention d'aménagement Saint-Just T1600913CO qui acte l'échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'opération.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant 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

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DE SAINT JUST À MARSEILLE 4ÈME ET 13ÈME ARRONDISSEMENTS PASSÉE AVEC LA SOLEAM - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT ÉTABLI AU 31 DÉCEMBRE 2018 - PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN - APPROBATION DE L'AVENANT 24 À LA CONVENTION DE CONCESSION

La concession d'aménagement de Saint Just 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. 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. 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.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le CRAC établi au 31 décembre 2018 et l'avenant n°24 à la concession.

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 en lien avec le déroulé des chantiers de constructions. La voie nouvelle d'insertion à la ZAC qui se connecte au boulevard du Maréchal Juin est en service depuis janvier 2017.

<u>L'activité sur l'exercice 2018</u>

La Soleam a fait réaliser les études préalables aux travaux de confortement du mur au 42 avenue de St Just des locaux de la Poste suite à la démolition de la construction mitoyenne ainsi que les relevés de géomètre liés aux travaux de parachèvement des voiries de la ZAC. Le programme «la Calanque» à dominante de logements (28 682 m²SDP et 546 logements) de la société AMETIS conçu par l'architecte Jean Nouvel est en cours de construction pour une livraison prévue en 2020. La construction des programmes de logements « le Patio des Chartreux » (7137m² SDP) de l'architecte André Stern et d'Hôtel « le Décisium » (5430m²SDP) de l'architecte JM. Wilmotte à réaliser par la société PROGEREAL se poursuit pour une livraison prévue en Juin 2019.

<u>Les perspectives 2019 et suivantes</u>

Suite à l'avis défavorable de la direction départementale de la sureté publique la réalisation du cheminement piétonnier pour relier directement le boulevard St Bruno et le métro au travers de la Calanque est suspendue. La liaison piétonne vers le métro sera améliorée par une requalification des cheminements le long des voies.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Le bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2018

Les dépenses :

• **sur l'exercice écoulé** les dépenses s'élèvent à 117 637 euros TTC en diminution de 57 517 euros par rapport au CRAC précédent,

• **sur l'état d'avancement** cumulé au 31 décembre 2018, les dépenses réalisées (y compris la TVA de 974 817 euros) s'élèvent à 22 446 641 euros TTC, soit 92% du montant total des dépenses,

• **au terme de la concession**, le montant global des dépenses estimées à 24 402 620 euros TTC (y compris la TVA de 599 717 euros) est stable par rapport au bilan précédent.

Les recettes :

• **sur l'exercice écoulé**, les recettes d'un montant de 1 458 320 euros TTC correspondent au versement de la participation de la Métropole pour 458 320 euros au titre des équipements publics et 1 000 000 euros au titre de l'équilibre du bilan,

• **sur l'état d'avancement** cumulé au 31 décembre 2018, les recettes s'élèvent à 23 622 890 euros TTC,

• **au terme de la concession**, les recettes globales prévisionnelles s'élèvent à 24 402 620 euros TTC inchangées par rapport au CRAC précédent.

L'avenant 24 à la concession d'aménagement T1600913CO (ex 90/108) soumis à notre assemblée a pour objet d'acter le nouvel échéancier de versement de la participation par la Métropole en 2019 et 2020.

La participation du concédant à l'opération s'élève à 4 852 438 euros, inchangée en regard du bilan précédent dont 1 390 000 euros déjà versés par la Ville de Marseille et 2 682 820 euros déjà versés par la Métropole. Le versement du solde du par la Métropole d'un montant de 779 730 euros s'effectuera selon l'échéancier suivant :

2019 : 250 000 euros

2020 : 529 730 euros

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

société locale
d'équipement et d'aménagement
de l'aire métropolitaine
SOLEAM

SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMENAGEMENT
« ST JUST »
N°T 1600913CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION 3

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 3

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 10

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 10

II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL 11

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE : 11

- Equipements Publics réalisés : 12
- Equipements Publics à réaliser : 12

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT : 15

a. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) : 15
b. L'avancement des travaux (cartographie) : 15
c. L'avancement des commercialisations (cartographie) 17
d. L'avancement des participations du concédant 18
e. L'avancement des rétrocessions (cartographie) 18

III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE 19

1) LES DEPENSES 19

a. Les acquisitions foncières 19
b. Les Dossiers en phase « Etudes » 19
c. Les Dossiers en phase « Travaux » 20
d. Le budget « Dépenses annexes » 22
e. La rémunération du « Concessionnaire » 23
f. Les frais financiers 23

2) LES RECETTES 23

a. Les cessions 23
b. Le budget « Divers » 23
c. La participation du « Concédant » 23

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION 24

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES 24

1) LES DEPENSES 24

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières 24
b. En ce qui concerne les études 24
c. En ce qui concerne les travaux 25
d. En ce qui concerne les démolitions 25

2) LES RECETTES 26

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation 26
b. En ce qui concerne les prévisions de participation 26

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 27

VI. ANNEXES 31

Bilan prévisionnel au 31/12/18 31
Echéancier de trésorerie prévisionnelle 32
Tableau des écarts-TTC 33
Ecart Année 2018 -TTC 34
Tableau des acquisitions et des cessions 35

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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 **SOLEAM** suite à une procédure de fusion-absorption aboutie le 28 novembre 2013.
Concédant :	METROPOLE
Concession d'aménagement :	Approuvée le 02/02/1990 par délibération n°90/62/U

Avenant n°1 : Le périmètre dénommée « OPERATION D'AMENAGEMENT SAINT JUST » tel que défini dans le cadre du Traité et Cahier des Charges de Concession n°90/108 en date du 2 février 1990 est étendu selon tracé délimité sous liseré rouge au plan ci-annexé.

La SOMICA procédera dans un premier en temps en fonction des orientations données par la Ville de Marseille à une étude de faisabilité devant aboutir à la formation d'un schéma d'organisation de principe du site, à la présentation d'un pré-programme en adéquation avec des possibilités techniques et les contraintes urbanistes. (Concession n°90/108 article 2)

Seront ainsi déterminées la comptabilité du pré-programme avec les dispositifs du plan d'occupation des sols applicables à la zone considérée, ou la nécessité d'inscrire le projet dans le cadre d'une procédure opérationnelle de la zone d'aménagement concerté avec plan d'aménagement de zone.

Les esquisses feront apparaitre les principes de localisation des diverses parties du pré-programme, de desserte et de fonctionnement ainsi que les incidences techniques et financières.

A l'issue de cette étude, en fonction des potentialités dégagées, la Ville de Marseille déterminera quand a la poursuite du projet, la SOMICA proposant alors un montage le rendant opérationnel dans le cadre de la concession dont elle est titulaire.

A la phase d'étude, la SOMICA percevra une rémunération arrêté à la somme de 10 000 F. Cette rémunération viendra en déduction de la rémunération de 5% appliqué à la totalité des dépenses TTC constatées dans l'opération et telles que prévues à l'article 21 du cahier des charges de concession n°90/108 complété par le présent avenant. La rémunération sera facturée à l'opération à la présentation à la Ville de l'étude de faisabilité.

Toutes sommes exposées pour la réalisation des missions confiées au concessionnaire seront portées au bilan de l'opération, le règlement final de celui-ci relevant du titre IV du cahier des charges de concession n°90/108 du 2 février 1990.

A la demande des organismes préteurs et compte tenu de l'extension de l'opération non prévue initialement, la Ville accorde sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation des opérations dans la limite édictée par la réglementation en vigueur et notamment en application de la loi du 5 janvier 1988 et en application de principes posés par l'article 4 de la loi n°83-597 du 7 juillet 1983 relative aux Sociétés d'Économie Mixte Locales. Les sommes ainsi versées par le garant à l'organisme prêteur, en cas de mise en jeu de la garantie, ont un caractère d'avance de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser, sous réserves de ce qui est dit aux articles 22 et 24 du cahier des charges de concession approuvé le 2 février 1990.

Avenant n°2 : Le périmètre de la concession d'aménagement dénommée « OPERATION D'AMENAGEMENT SAINT JUST » tel que défini dans le cadre du Traité des Charges de Concession n°90/108 en date du 2 Février 1990 en son avenant n°1 en date du 22 Juillet 1991 et réalisé en partie sous forme de Zone d'Aménagement Concerté, est étendu selon le tracé délimité sous liseré noir au plan ci-annexé.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

La durée de la concession de l'opération d'aménagement de Saint Just est prorogée pour une durée de 5 années, soit jusqu'au 12 mars 2001.

Le compte rendu annuel qui comprend le bilan prévisionnel de la concession et l'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes est approuvé.

Avenant n°3 : Pour réaliser cet aménagement, le concessionnaire doit :

Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre concédé, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaire pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession ; gérer les biens acquis ; mettre en état les sols ; démolir les bâtiments existants, si nécessaire. Réaliser les équipements secondaires de l'opération destinés à être remis au concédant, aux collectivités publiques, aux concessionnaires de service publique ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains. Procéder à toutes les études nécessaires et, notamment, en cours d'opération proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondant. Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaitre les éventuelles difficultés, la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et des conseils des acquéreur potentiels ; céder les terrains ou les immeubles bâtis ; les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires. D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les taches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut, en accord avec le concédant, faire appel aux hommes de l'art et aux services technique publics dont le concours, en qualité de Maître d'œuvre, parait indispensable. Le concessionnaire pourra également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions limitées en accord avec le concédant. A ce propos, le concessionnaire est autorisé à s'adresser à des spécialistes qualifiés en matière d'acquisition foncières, d'assistance juridique, de commercialisation… Le choix et la rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus, à la charge de l'opération, sont arrêtés dans les limites éventuellement prévues par les textes en vigueur.

Dès que le traité de concession est exécutoire, le concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et des immeubles bâtis. Le concessionnaire peut solliciter directement à son profit la déclaration d'utilité publique. Les prix des acquisitions et les montants des indemnités lorsqu'ils sont fixés à l'amiable, ne peuvent être supérieurs au montant des estimations établies par le service des domaines sauf accord exprès du concédant et dans le respect des dispositions du décret n°86-455 du 14 Mai 1986. Les immeubles expropriés ou acquis à l'amiable par le concédant sont cédés de gré à gré au concessionnaire ; les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L 21 et suivants du code de l'expropriation, le présent Cahier des Charges de Concession valant Cahier des Charges au sens des articles L 21-3 et L 21-4 du code de l'expropriation.

Pour l'étude et la réalisation des différant travaux, ouvrages, prestations à exécuter dans le cadre de sa mission, le concessionnaire doit traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers du concédant. Il sera notamment fait application des dispositions de l'article 48-1 de la loi n°93-122 du 29 Janvier 1993 et de son décret d'applications n°93-584 du 26 Mars 1993, visant les constats d'études, de travaux et de maîtrise d'œuvre d'un montant supérieur à 700 000 F TTC. Pour la passation de ces contrats le concédant sera représenté au sein de la commission d'appels d'offres ou du jury mis en place par le concessionnaire.

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Le concessionnaire notifie au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un Cahier des Charges

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

comprenant trois titres et établi par le concessionnaire en accord avec le concédant : Lorsque l'acquisition des terrains à aménager a été déclarée d'utilité publique, le titre 1er détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue ne cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'État, en application de l'article L 21-3 du code de l'expropriation. Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs constructeurs. Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs. Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au Cahier de Charges par voie de convention avec le concessionnaire. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements communs et ouvrages collectifs et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs. Ce cahier des Charges doit être approuvé en application des articles R 160-5 G et R 311-19 du code de l'urbanisme. A l'expiration de la concession, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre coïncidé, qui n'auraient pas pu être vendus, reviennent au concédant ainsi qu'il est dit à l'article 24 du Cahier des Charges de Concession.

A la demande des organismes préteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan de trésorerie, le concédant accorde sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation des opérations, dans la limite édictée par le règlement en vigueur en application de la loi du 5 janvier 1988 des principes posés par l'article 4 de la loi n°83/562/F du 26 Octobre 1992 et n°94/278/F du 29 Avril 1994. Pour chaque emprunt une délibération spécifique précisera les conditions effectives de cette garantie. Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes ou, le cas échéant, à un actionnaire privé du concessionnaire. Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 19 au profit du concédant. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne serait pas directement administrateurs de la société ont le droit de se faire représenter au conseil d'administration de la société par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article 9 de la loi n°83-597 du 7 Juillet 1983 sur les SEM locales. Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 20 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote part des emprunts garantis par le concédant en application du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs. Les sommes ainsi versées par le ou les garants à l'organisme prêteur ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser sous réserve de ce qui est dit aux articles 22 et 25 ci-après.

Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses frais généraux et de fonctionnement au compte de la convention de concession, mais seulement à les imputer forfaitairement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions, cette imputation forfaitaire étant dite « rémunération. Pour les missions de suivi, coordination et pilotage des opérations d'acquisitions, d'études et travaux tels que relevant de l'article 2 du Cahier des Charges de Concession, le concessionnaire percevra une rémunération calculée par application d'un taux de 5% sur la totalité des dépenses HT constatées dans l'opération à l'exclusion des dépenses d'acquisition des terrains cédés par la collectivité concédante, de la rémunération du concessionnaire et des frais financiers de l'opération. Elle sera imputée mensuellement par le concessionnaire au compte de l'opération, à partir des dépenses constatées pendant le mois en cours. Pour la mission de commercialisation, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, le concessionnaire aura droit à une rémunération égale à 7% des recettes HT telle que résultent des montants de cessions, de locations quelle qu'en soit la nature, les loyers étant pris pour leur valeur capitalisée, ainsi que des montants de participations versées par les constructeurs. L'imputation au compte de l'opération se fera selon l'échéancier suivant : pour les conventions ne nécessitant pas de réitération par acte authentique, 100% à la signature de l'acte sous seing privé ; dans le cas contraire : 50% à la signature de l'acte sous seing privé, le solde à la signature de l'acte authentique. Pour la mission de liquidation, après l'expiration à terme ou avant terme, la société aura droit à une rémunération égale à 0,5% de la semi-somme de l'ensemble des recettes et dépenses HT constatées dans l'opération à l'exécution de sa propre rémunération, des frais financiers et des participations du concédant.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Avenant n°4 : la durée de la concession de l'opération d'aménagement de Saint-Just, tel que prévue à l'article 2 de l'avenant n°2 susvisé est prorogée pour une durée de 2 années, soit jusqu'au 12 Mars 2003.

Avenant n°5 : En application des articles L.300-1 et L.300-4 du Code de l'Urbanisme, la Ville, dans les conditions telles que définies à la Convention n°90/108, ses différents avenants et par le présent avenant, confie à la Société, qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement de SAINT JUST. Cette opération sera menée conformément aux dispositions réglementaires telles que ressortant des dossiers de Création et de Réalisation établis en application des articles R 311.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ne ce qui concerne la partie couverte par la Zone d'Aménagement Concerté et conformément aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols de Marseille concernant la partie hors Zac.

Par le présent avenant, aux termes « Concession, Concédant, Concessionnaire », tels que figurés à la convention n°90/108 et ses avenants n°1, 2, 3 et 4 sont substitués respectivement les termes « Convention Publique d'Aménagement, la Ville, la Société ».

Les terrains et immeubles acquis ou pris à bail par Marseille Aménagement font, après mise en état, conformément à l'article 2 du Cahier des Charges, l'objet de cessions, de location, de concessions d'usage ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, ou des concessionnaires de services publics intéressés. Marseille Aménagement adresse, pour ce faire, à la Ville, en vue d'obtenir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels ainsi que le prix et conditions de paiement. La ville fait connaitre sa réponse à Marseille Aménagement dans un délai maximum de deux mois suivant sa saisine. Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un Cahier des charges tel que prévu par l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, comprenant trois titres et approuvé par la Ville. Le titre I détermine, lorsque l'acquisition des terrains à aménager a été déclarée d'utilité publique, les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'État, en application de l'article L.21-3 du code de l'expropriation. Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs constructeurs. Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date d'achèvement des équipements par l'aménageur devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs. Le titre III fixe les règles et servitudes de droit prive aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leur ayant causes à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements communs et ouvrages collectifs et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs. A l'occasion de chacune des cessions, en application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur transmettra à la ville, pour approbation par le maire ou son représentant un cahier des charges particulier venant préciser le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée et éventuellement outre les prescriptions générales telles que prévues au Titre Ii ci-dessus, des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales particulières.

Selon l'article 5 du Traité, l'opération étant réalisée sous le contrôle de la Ville et à ses risques financiers, à l'expiration de la convention, celle-ci bénéficiera du solde positif ou prendra en charge le solde négatif résultant des comptes de l'opération, ceci dans les conditions précisées au Cahier des Charges. Les charges supportées par la société, pour la réalisation de l'opération confiée seront ouvertes par, notamment les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrain ou d'immeubles, des participations au équipements publics de la ZAC payées par les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur, les produits financiers ainsi que par les participations nécessaires pour équilibrer l'opération et dues par la ville telles qu'elles apparaîtront sur le bilan financier visé à l'article 18 et telles que précisées ci-après. A ce titre, le montant de la participation de la Ville au coût de l'opération fixé à 14 053 000 F TTC, selon délibération n°00/1415/EUGE du 22 décembre 2000 est ramené à 9 969 000 F TTC, soit 1 519 764,25 € TTC, tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2000, présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Avenant n°6 : L'opération étant réalisée sous le contrôle de la Ville de Marseille et de ses risques financiers, à l'expiration de la convention, celle-ci bénéficiera du solde positif ou prendra en charge le solde négatif résultant des comptes de l'opération, ceci dans les conditions précisées au Cahier des Charges. A ce titre, le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération est ramené à 1 236 000 € TTC, ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2001 et présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante. Compte tenu des versements déjà effectués par la Ville -, Marseille Aménagement au regard du plan de prévisionnel de trésorerie de l'opération et en fonction des possibilités avérées de cette dernière, remboursera les sommes suivantes : 2003 : 231 000 € ; en fin de la convention publique d'aménagement : 363 000 €.

La durée de la convention publique d'aménagent de l'opération d'aménagement de Saint Just, telle que prévue à l'article 1 de l'avenant n°4 susvisé est prorogée pour une durée de 3 années, soit jusqu'au 12 Mars 2006.

Avenant n°7 : Conformément à l'article 22 du cahier des charges de la convention publique d'aménagement et dans les conditions définies par son article 25 qui stipule que lorsque le bilan de clôture de l'opération laisse apparaître un excédent, celui-ci est versé à la ville. Conformément au Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2002 et présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, la société versera à la Ville la somme prévisionnelle de 799 000 €, en avance sur l'excédent de liquidation. Échéancier : 2003 : 231 000 €, 2004 : 208 000 €, 2005 : 208 000 €, au terme de la convention publique d'aménagement : 152 000 €.

Avenant n°8 : Conformément à l'article 22 du cahier des charges de la convention publique d'aménagement et dans les conditions définies par son article 25 qui stipule que lorsque le bilan de clôture de l'opération laisse apparaître un excédent, celui-ci est reversé à la Ville. Sur la base de compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31/12/2203 et présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée, cet excédent est évalué à 1 009 000 €. Au regard des versements déjà effectués par avance, en application de l'avenant n°7 à la convention publique d'aménagement, soit 439 000 € au titre des années 2003 et 2004, le solde de l'excédent soit provisionnement 570 000 € sera réglé au terme de la convention.

Avenant n°9 : L'opération étant réalisée sous le contrôle de la Ville et à ses risques financiers, à l'expiration de la convention, celle-ci bénéficiera du solde positif ou prendra en charge le solde négatif résultant des comptes de l'opération, ceci dans les conditions précisées au cahier des charges. A ce titre, le montant de l'excédent à reverser à la ville, fixé à 1 910 000 € dans le cadre du CRACL arrêté au 31/12/2003 et précisé dans l'avenant n°8 est ramené à 910 000 €. Au regard des versements déjà effectués par avance sur la clôture, pour un total de 439 000 €, le solde de l'excédent soit prévisionnellement 471 000 € sera versé au terme de la convention.

La durée de la convention publique d'aménagement telle que ressortant de l'avenant n°6 à la convention initiale est prorogée de trois années, soit jusqu'au 12 Mars 2009.

Avenant n°10 : Par le présent avenant, au terme « Convention publique d'aménagement » tel que figuré à la convention n°90/108 et ses différents avenants, est substitué le terme « Concession d'Aménagement ».

L'opération étant réalisée sous le contrôle de la ville de Marseille et à ses risques financiers, à l'expiration de la convention, celle-ci bénéficiera du solde positif ou prendra en charge le solde négatif résultant des comptes de l'opération, ceci dans les conditions précisées au cahier des charges. A ce titre, le montant de l'excédent à renverser à la ville, fixé à 910 000 € dans le cadre du CRACL arrêté au 31/12/2004 et précisé dans l'avenant n°9, es porté à 2 647 000 €. Au regard des versements déjà effectués par avancement sur la clôture, pour un total de 439 000 €, le solde de l'excédent soit prévisionnellement2 208 000 € sera versé comme suit : En 2007 : au titre du trop-perçu de participation : 1 000 000 € ; En 2009 : ai titre du trop-perçu de participations 391 000 ; Le solde, soit 817 000 €, à la clôture de l'opération ou par tranches en fonction du bilan de pré-clôture qui sera établi.

Avenant n°11 : L'opération étant réalisée sous le contrôle de la ville de Marseille et à ses risques financiers, à l'expiration de la convention celle-ci bénéficiera du solde positif ou prendra en charge le solde négatif résultant des comptes de l'opération, ceci dans les conditions précisées au cahier des charges. A ce titre, le montant de l'excédent à reverser à la Ville, fixé à 2 647 000 € dans le cadre du CRACL arrêté au 31/12/2005 et précisé dans l'avenant n°10, est porté à 2 653 000 €. Au regard des versements déjà effectués par avance sur la clôture, pour un total de 439 000 €, le solde de l'excédent, soit prévisionnellement 2 203 000 € sera versé comme suit : En 2009 : au titre du trop-perçu de participation 1 375 000 € ; Le solde, soit 828 000 € à la clôture de l'opération ou par tranche en fonction du bilan de pré-clôture qui sera établi.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Avenant n°12 : Le montant de l'excédent à reverser à la ville, fixé à 2 653 000 € dans le cadre du CRACL arrêté au 31/12/2006 et précisé dans l'avenant n°11, est ramené à 2 042 000 €. Au regard des versements déjà effectués par avance sur la clôture, pour un total de 439 000 €, le solde de l'excédent soit prévisionnellement 1 603 000 € sera versé comme suit : En 2013 : au titre du trop-perçu de participations 1 150 000 € ; L'excédent de trésorerie, soit 453 000 €, à la clôture ou par tranches en fonction du bilan de pré-clôture qui sera établi.

La durée de la concession d'Aménagement « ZAC de Saint Just », telle que ressortant de l'avenant n°9 à la concession est prorogée de quatre années, soit jusqu'au 12 Mars 2013.

Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses frais généraux et de fonctionnement au compte de la convention de concession mais seulement à les imputer forfaitairement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions, cette imputation forfaitaire étant dite « rémunération ». Ces imputations forfaitaires sont déterminées de la façon suivant : a) Pour les missions de suivi, coordination et pilotage des opérations d'acquisition, d'étude et des travaux tels que relevant de l'article 2 du cahier des charges de concession, le concessionnaire percevra une rémunération calculée par application d'un taux de 5% sur la totalité des dépenses HT constatées dans l'opération à l'exclusion des dépenses d'acquisition des terrains cédés par la collectivité concédante, de la rémunération du concessionnaire et des frais financiers de l'opération. Elle sera imputée mensuellement par le concessionnaire au compte de l'opération, à partir des dépenses constatées pendant le mois en cours. b) Pour la mission de commercialisation, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, le concessionnaire aura droit à une rémunération égale à 7% des recettes HT telle que résultant des montants de cessions, de locations quelle qu'en soit la nature, les loyers étant pris pour leur valeur capitalisée, ainsi que les montants de participations versées par les constructeurs. L'imputation au compte de l'opération se fera selon l'échéancier suivant : Pour les conventions ne nécessitant pas de réintégration par acte authentique, 100% à la signature de l'acte sous seing privé ; Dans le cas contraire, 50% à la signature de l'acte sous seing privé, le solde à la signature de l'acte authentique. En cas de non réalisation définitive de la cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte sur rémunération de 50% perçu à la signature de l'acte sous seing privé comme il est indiqué ci-dessus, restera acquis au concessionnaire au regard des diligences effectuées, étant précisé que cette disposition se limitera à une seule cession non réalisée par immeuble. S'agissant des cessions opérées à la demande de la Collectivité, à titre gratuit ou à un prix minoré, il faut entendre par cette recette HT, base d'application du taux de 7% tels que mentionné au présent article la valeur indiquée dans l'acte de cession et servant de base pour le calcul des impôts, droits, salaires approuvés, portant sur des biens de nature et destination similaires. c) Pour la mission de liquidation, après l'expiration à terme ou avant terme, la Société aura droit à une rémunération égale à 0,5% de la semi-somme de l'ensemble des recettes et dépenses HT constatées dans l'opération à l'exclusion de sa propre rémunération, des frais financiers et des participations du concédant.

Avenant n°13 : Par le présent avenant n°13, le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixé à 240 000 € selon délibération n°08/1234/DEVD du 15 décembre 2008, approuvant le CRACL au 31/12/2007 et précisé dans l'avenant n°12 à la Concession d'aménagement, est porté à 729 000 €, ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2008.

Le montant de l'excédent à réserver à la Ville a été fixé à 661 000 € dans le cadre du CRACL arrêté au 31/12/2008 et tel que précisé dans le présent avenant n°13. Au regard des versements déjà effectués par avance sur la clôture en 2003 et en 2004 pour un montant total de 439 000 €, le solde de l'excédent soit prévisionnellement 661 000 € sera versé comme suit : En 2011 : 190 000 € ; En 2012 : le solde, soit 471 000 €.

Avenant n°14 : Le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération et fixé à 240 000 € ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2009.

Le montant du remboursement du solde d la participation à reverser à la Ville représente 1 150 000 € suivant le CRACL arrêté au 31/12/2009 et tel que précisé dans le présent avenant n°14. L'opération dégage par ailleurs une marge de 491 000 € Au regard des versements déjà effectués par avance sur la clôture en 2003 et en 2004 pour un montant total de 439 000 €, le solde de la participation soit prévisionnellement 1 150 000 € sera versé comme suit : En 2012 : 1 150 000 €.

Avenant n°15 : Le montant du remboursement du solde de la participation à reverser à la ville représente 1 150 000 € suivant le CRACL arrêté au 31/12/2010 et tel que précisé dans le présent avenant n°15. L'opération dégage par ailleurs une marge de 282 000 €. Au regard des versements déjà effectués par avance sur la clôture en 2003 et en 2004 pour un montant total de 439 000 €, le solde de la participation soit prévisionnellement 1 150 000 € sera versé comme suit : En 2013 : 1 150 000 €.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Avenant n°16 : Le montant du remboursement du solde de la participation à réserver à la Ville représente 1 149 849 € suivant le CRACL arrêté au 31/12/2011 et tel que précisé dans le présent avenant n°16. Ce remboursement, initialement prévu en 2013 est déclaré en 2015. L'opération dégage par ailleurs une marge de 395 983 €. Au regard des versements déjà effectués par avance sur la clôture en 2003 et en 2004 pour un montant total de 439 000 €, le solde de la participation soit prévisionnellement 1 149 849 € sera versé comme suit : En 2015 : 1 149 849 €.

La durée de la concession d'Aménagement « ZAC de Saint Just », telle que ressortant de l'avenant n°12 à la concession est prorogée de deux années, soit jusqu'au 12 Mars 2015.

Avenant n°17 : Le montant du remboursement de l'excédent de la participation à reverser à la Ville représente 840 657 € suivant le CRACL arrêté au 31/12/2012 et tel que précisé dans le présent avenant n°17. Ce remboursement sera réalisé en 2015. Le montant total de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan est porté à 549 731 €.

Avenant n°18 : est approuvé le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement par le Ville de Marseille à la SPL SOLEAM.

Avenant n°19 : L'aménageur est autorisé à imputer dans les charges ou recettes de l'opération les conséquences défavorables ou favorables découlant d'une non taxation de tout ou partie des subventions et participations attribuées à l'opération, et tout particulièrement la taxe sur les salaires et la TVA perdue qui trouvent leur source dans le régime fiscal des recettes de l'opération.

La concession liant SOLEAM à la Ville de Marseille est prorogée de 2 années supplémentaires, portant son échéance au 12 Mars 2017.

Le montant de la participation de la ville au coût de l'opération demeure fixé à 549 731 € TTC au CRACL arrêté au 31/12/2013. Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2013,l'échéancier de remboursement du solde de l'excédent de participation est modifié ainsi : 2017 : 840 657 € TTC.

Avenant n°20 : Est constatée, en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de l'article L. 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement concédante relative à l'opération ZAC Saint Just n°90/108 en date du 2 Février 1990.

Avenant n°21 : La concession est prorogée de deux années portant son terme au 12 Mars 2019.

Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération demeure fixé à 549 731 € au CRACL arrêté au 31/12/2014. Le montant versé par la Ville de Marseille au 31/12/2015 est de 1 390 388,21 €. Ce montant reste acquis à l'opération transférée à la Métropole Aix Marseille Provence. Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2015,le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan est portée à 1 889 276 €, et l'échéancier de versement du complément de participation est fixé comme suit : 2019 : 498 888 €

Avenant n°22 : 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.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 : 2018 : 1 110 000 € ; 2019 : 679 730 €.

Conformément au CRACL au 31/12/2016, approuvé conjointement aux présentes, la participation aux équipements pour la réalisation de la bretelle 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 €.

Avenant n°23 : La durée de la concession d'aménagement et prorogée de 2 années supplémentaires, portant sur échéance au 12 Mars 2021.

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 . Le montant global de la participation de 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 €.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Conformément au CRACL au 31/12/2017 approuvé conjointement aux présentes, la participation aux équipements pour la réalisation de la bretelle de la Métropole est de 1 682 320 € TTC et son échéancier est fixé comme suit : 1 224 000 € déjà versé ; 2018 : 458 320 €.

Durée prorogée :	Par Avenant n°12- délibération n°08/1234/ DEVD- Echéance : 12/03/2013
	Par Avenant n°16- délibération n°12/0537/ DEVD- Echéance : 12/03/2015
	Par Avenant n°19- délibération n°14/0577/UAGP du 10/10/2014
	Echéance : 12/03/2017
	Par Avenant n°21- délibération n°URB 05-1105-16/CM du 17/10/2016
	Echéance : 12/03/2019->12/03/2021
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 000m2
Vocation :	Mixte Activités/Logements
Approbation Dossier de Création de la Z.A.C :	Délibération n°94/366/U du 30/05/94
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	Délibération n°98/0575/EUGE du 20/07/98
Dernière modification du PAZ :	Délibération n°AEC007-805/12/CC du 14/12/2012
Intégration dans le PLU de Marseille :	Délibération n° AEC 0001-377/13/CC du 28/06/2013
Modification du PEP de la ZAC :	Délibération n° 14/0040/UAGP du 28/04/2014

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

Dernier bilan approuvé:	CRAC au 31 décembre 2017, approuvé par délibération n°URB 032-4190/18/CM du 28/06/2018
Budget d'origine :	18,17 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/17 :	24 402 620 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/18 :	24 402 620 € TTC
Participation « équilibre » actuelle AMP (au 31/12/17):	1 779 730 €
Participation « équipements » actuelle AMP (au 31/12/17):	1 682 320 € TTC
Participation « équilibre » actuelle AMP (au 31/12/18):	1 779 730 €
Participation « équipements » actuelle AMP (au 31/12/18):	1 682 320 € TTC
Participation « équilibre » versée Ville:	1 390 388 €

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Participation « équilibre » versée AMP:	1 000 000 €
Participation « équipements » versée AMP :	1 682 320 € TTC

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 4ème et du 13ème 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 1er janvier 2016, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

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

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de 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'ilot « Ste Adélaïde » compris entre le boulevard Fleming et la rue Sainte Adélaïde, ainsi que celle de l'ilot dit « Meyer » situé hors ZAC mais aux abords immédiats de celle-ci, entre la rue Ste Adélaïde et le boulevard Meyer.

Aussi, afin de permettre le développement et l'aménagement urbain de ce secteur de la Z.A.C, de nombreuses années après la validation du Projet d'aménagement initial et ainsi permettre l'évolution du projet en fonction

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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.
- Bretelle de « sortie » du Boulevard Meyer sur le Boulevard Maréchal Juin.
- Aménagement du Bd Meyer

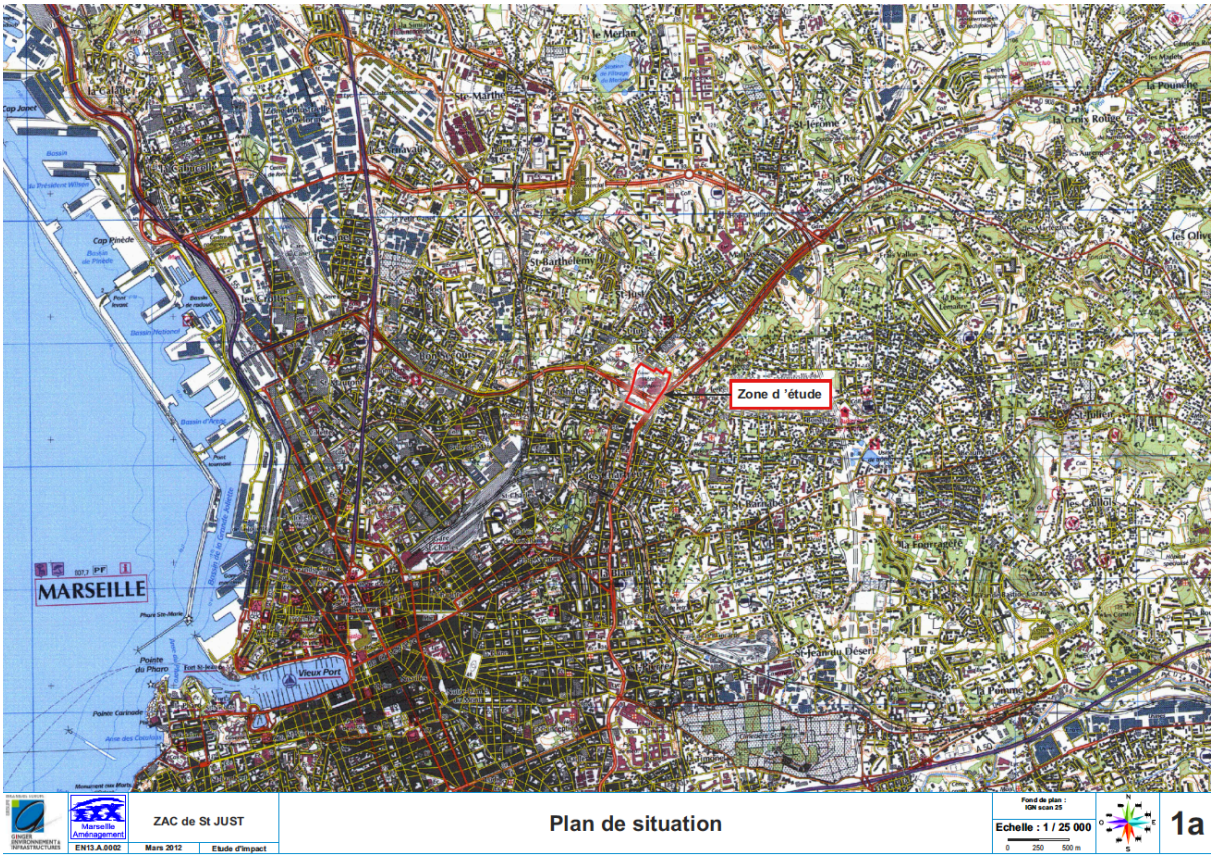
- Equipements Publics à réaliser :

- Liaison piétonne (nouvel itinéraire placé le long de l'avenue de Saint-Just)
- Aménagement de la rue Sainte Adelaïde avec rampe d'accès sur nouvelle bretelle.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

ANNEXE 1

ZAC DE ST JUST



Plan de Localisation

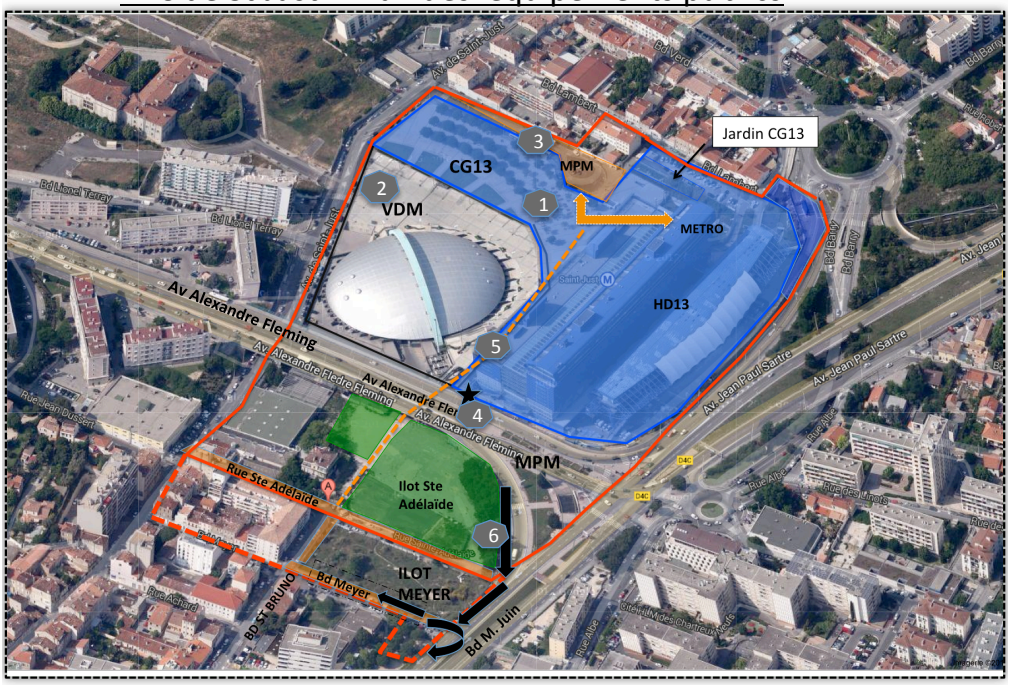
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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**

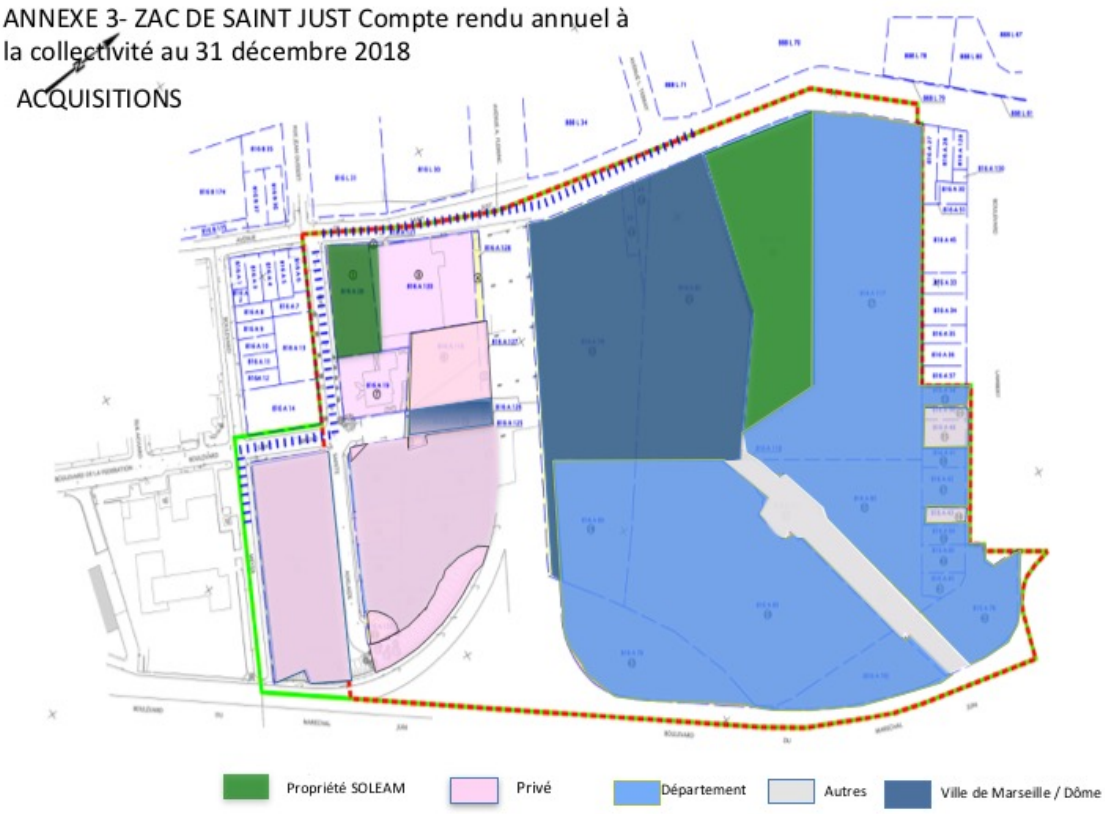
Equipements à réaliser:
- VRD Rue Ste Adélaïde et Bd Meyer
5- ------ Liaison piétonne: **Ville/CG13**
6- ➡ Bretelles Bd Fleming/Meyer/Juin: **MPM**

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

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 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 2018, 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).



b. L'avancement des travaux (cartographie) :

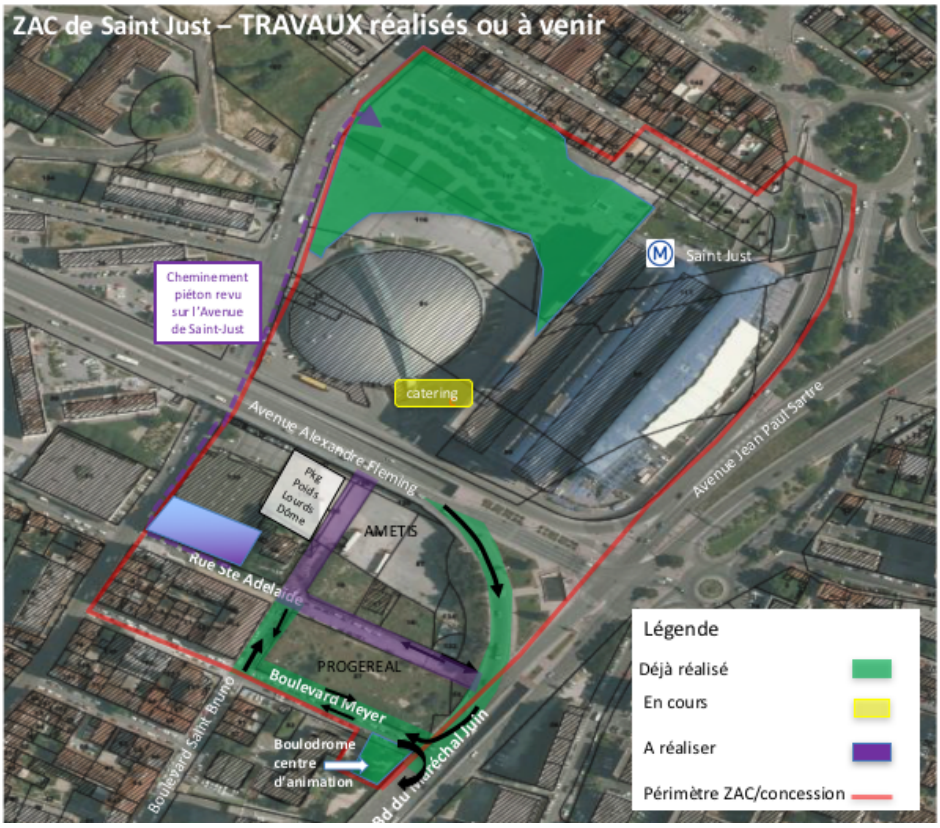
Les travaux de la bretelle Fleming ainsi que le réaménagement du Boulevard Meyer avec la bretelle de sortie sur le Bd Maréchal Juin ont été achevés en octobre 2016 et ont fait l'objet de levée de réserves en début 2017.

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 31/12/2018.



Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 125/316-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	**-94 090**	-93 491	99%
2-Budget Travaux Hors ZAC	**-94 090**	-93 491	99%
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	**-3 411 216**	-3 411 216	100%
B : 125/309-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome	**-212 714**	-55 854	26%
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement pièton bis	**-276 000**		
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	**-285 690**	-274 648	96%
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd BRUNO	**-498 000**		
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	**-2 918 296**	-2 915 895	100%
B : 125/315-Aménagement Intérieur du Volume "Ametis" en Locaux de Stockage Sanitaires	**-420 000**		
B : 125/320-Aléas ZAC	**-501 390**	-19 151	4%
B : 125/322-Confortement du double mur façade du tri postal	**-132 000**		
2-Budget Travaux	**-5 244 090**	-3 265 548	62%
2a-Budget Démolitions Terminées	**-441 303**	-441 301	100%
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	**-5 544**	-4 039	73%
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	**-199 825**	-191 907	96%

TOTAL TRAVAUX	**-9 390 524**	-7 403 463	79%

c. L'avancement des commercialisations (cartographie)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 125/110-Hd 13	**6 335 263**	6 335 263	100%
A : 125/120-3ème Tiers	**2 757 803**	2 757 803	100%
A : 125/130-Ilot St Adelaide C.G ZAC	**6 547 531**	6 547 531	100%
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%
1-Budget Cessions	**18 871 241**	18 871 241	100%

Il était prévu d'acquérir 464m2 (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 2018, 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** 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 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.

d. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**1 779 730**	1 000 000	56%
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	**1 682 320**	1 682 320	100%
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	**1 390 388**	1 390 388	100%
4-Budget Participations	**4 852 438**	4 072 708	84%

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

e. L'avancement des rétrocessions (cartographie)

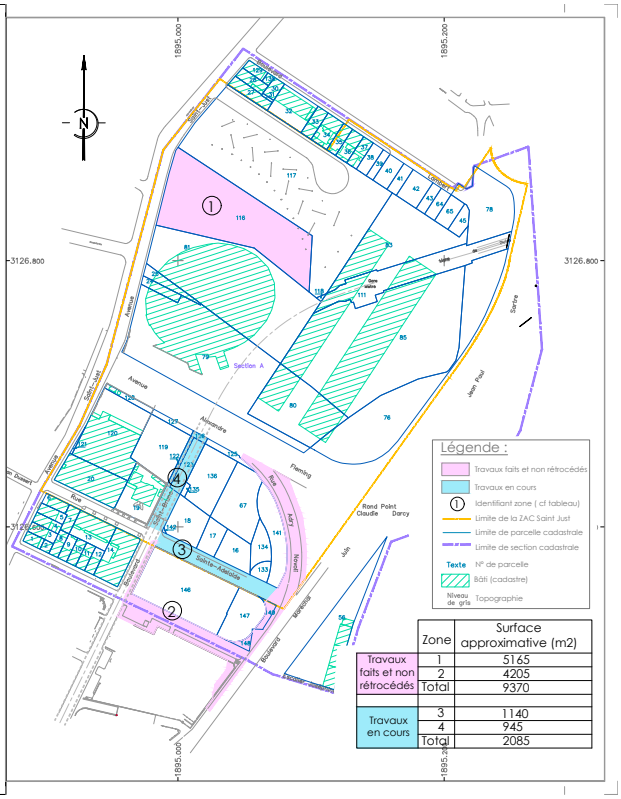
MÉTROPOLE
AIX MARSEILLE
PROVENCE

Ville de Marseille
4ème arrondissement

ZAC Saint-Just

PLAN DES VOIRIES REALISÉES
PAR LA SOLEAM A RÉTROCÉDER

Échelle: 1/2000
Fichier : ZAC SAINT JUST - Voiries SOLEAM.dwg
Date : 18/12/2017
Coordonnées : X, Y Lambert 93 CC44



	Zone	Surface approximative (m2)
Travaux faits et non rétrocédés	1	5165
	2	4205
	Total	9370
Travaux en cours	3	1140
	4	945
	Total	2085

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

1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 175 154 € à comparer à 117 637 € payées soit un écart de -57 517€.

a. Les acquisitions foncières

RAS

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

✓ Etudes préalables

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-9 110	-4 740	-4 370
B : 125/203-Frais de Géométre ZAC	-1 620	-7 740	6 120
1a-Budget Etudes	-10 730	-12 480	1 750

Le montant des dépenses prévues en études était de 10 730 € à comparer à 12 480 € payées, l'écart de +1 750€ s'explique par :

- Des missions de relevés topographiques des ilots des opérateurs MEYER et ADELAIDE pour le recolement des voiries dans le cadre des « Travaux de Parachèvement de la rue Sainte-Adelaïde » ont été commandées au géomètre de la SOLEAM.

- Dans le cadre des études préalables aux travaux de confortement du mur 42 Av St Just, des reconnaissances de fondations par sondage géologique ont été transmises en septembre 2018 et réglés cette même année.

✓ Les études en cours de travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
B : 125/400-Honoraires ZAC	-2 787	-2 787	
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just		-1 800	1 800
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-24 320	-274	-24 046
B : 125/405-MOE Bretelles	-5 361		-5 361
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-17 666	-10 178	-7 488
2b-Budget Honoraires	-50 134	-15 039	-35 095

Le montant des dépenses prévues en honoraires techniques était de 50 134 € à comparer à 15 039 € payées, l'écart de -35 095 € s'explique par :

- La mission AMO confiée à S.I.T.B, pour consolider le mur mitoyen des locaux de la Poste, a été réalisée dans sa partie « Phase études » pour rechercher des solutions de consolidations.
Un Dossier de consultation pour Entreprises sera lancé au 1er trimestre 2019 afin de démarrer la « Phase travaux ».

- Les travaux de construction du Catering du Dôme sont toujours en cours du fait du report des phases de réalisation de travaux, le marché de MOE sera facturé et clôturé en 2019.

- Le marché de MOE pour la réalisation de la bretelle d'accès du boulevard Flemming au Bd Meyer n'a pas été clôturé.

- Les études de MOE sont lancées pour les VRD de la rue Sainte Adelaide et Bd MEYER
MOE – ARTELIA VILLE ET TRANSPORT – notifiées depuis le 01/10/2018 ont été payées pour partie.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART

B : 125/308-Aménagement Parking de Surface Dôme	-10 230	-42 368	32 138
B : 125/309-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome	-27 808	-2 199	-25 609
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-19 061		-19 061
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-7 240	-5 672	-1 568
B : 125/313-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just	-12 296	-12 296	
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	280		280
2-Budget Travaux	-76 355	-62 535	-13 820

- Les travaux d'aménagement :

Le montant des dépenses prévues en travaux était de 76 355 € à comparer à 62 535 € payées, l'écart de -13 820 € s'explique par :

- Les factures relatives au marché de VRD concernant l'aménagement du parking de surface du Dôme avec l'entreprise EIFFAGE ont été clôturées cette année 2018.

- L'achèvement des travaux de construction du Catering du Dôme est reporté au premier trimestre 2019, en accord avec le Directeur du Dôme. Ce cout comprend en 2018, 2 199€TTC de locations et d'entretien de la zone de stockage provisoire.
  Ce cout sera affecté à partir de 2019 dans le poste charges de gestion.

- Le marché de MOE pour la réalisation du parking au 42 avenue St-Just n'a pas été lancé en 2018. La définition de sa prise en gestion doit être clarifiée au premier trimestre 2019 pour lancer l'étude de faisabilité.

-Les travaux de réseaux pour le projet bretelles ont été réglés à hauteur de 5 672€ à ENEDIS soit 33,94% sur 16 711€.Le solde sera réglé sur 2019.

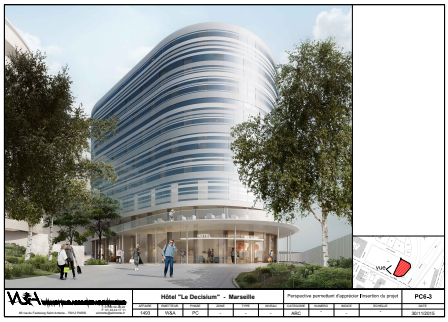
- Le DGD concernant le confortement du mur réalisé dès mai 2017 par S.I.T.B et l'entreprise BATTAC, a été réglé en 2018.

- Les travaux de construction :

Lancement des programmes :

- Programme **« La Calanque »**- (AMETIS) conçu par Jean Nouvel situé Rue Ste Adélaïde.
Début des travaux : Décembre 2016
Livraison : début 2020

- **« Le Patio des Chartreux»** - PROGEREAL- conçu par André Stern, et le programme d'Hôtel « Décisium » conçu par Jean-Michel Wilmotte situés sur l'ilot « Meyer », bordés par la rue Ste Adélaïde et le Bd Meyer.
Début des travaux 1er Trimestre 2017- livraison prévue : Juin 2019.



- <u>Les travaux de démolition :</u>

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-1 663		-1 663
B : 125/305-Démolition Batiment Stockage Dôme	-6 412		-6 412
2a-Budget Démolitions	-8 075		-8 075

Toutes les démolitions ont été effectuées depuis 2017.
- La prestation d'EDF de dépose de compteur n'a toujours pas été facturée.
- Le marché de la démolition du 48 Av. St-Just est en cours de solde. Le DGD est en attente depuis 2017.
Ces 2 paiements s'effectueront en 2019.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-14 218	-17 091	2 873
B : 125/503-Taxes Foncières	-980	-1 283	303
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-1 430	-2 501	1 071
B : 125/505-Entretien	-780	-1 140	360
3-Budget Depenses Annexes	-17 408	-22 015	4 607

- Les charges de gestion comprennent la location de clôtures pour la parcelle 42 Av. St Just, dans l'attente de la réalisation du parking. La location s'est prolongée sur l'année et se prolongera en 2019.
L'entretien de la clôture pour la réparer après dégradation fait l'objet de dépenses inattendues du poste 125/505.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-8 842	-5 568	-3 274
4-Budget Remuneration ZAC	-8 842	-5 568	-3 274

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

f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
B : 125/A401-Intérêts Court Terme	-3 610		-3 610
5-Budget Frais Financiers	-3 610		-3 610

La trésorerie initialement déficitaire fin 2017 est devenue positive rapidement par le biais d'un versement le 17/5/18 d'une participation de 458K€. L'ensemble des opérations de la Métropole étant créditrice cela n'a pas généré de frais financiers.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 458 320 € à comparer à 1 458 320 € reçues .

a. Les cessions

RAS

b. Le budget « Divers »

RAS

c. La participation du « Concédant »

✓ Aux équipements

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 000 000	1 000 000	
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	458 320	458 320	
4-Budget Participations	1 458 320	1 458 320	

Les participations de l'année 2018 ont été versées conformément aux prévisions.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Solde de T à fin 2017	**-168 754**
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018	*1 114 412*
Situation de trésorerie cumulée fin 2018	**1 176 248**

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

RAS

b. En ce qui concerne les études

✓ Les études préalables

- Des frais de géomètres seront engagés jusqu'à la fin des travaux d'ARTELIA pour le parachèvement des voies ste Adelaide/Bd Bruno pour des besoins de relevés topographiques et plan de récolement entre les voiries et les ilots des opérateurs (fort nivellement)

- Un état parcellaire mis à jour a été commandé et sera facturé en 2019

✓ Les honoraires

- Etudes de MOE pour la réalisation du Parking sur 42 Av de st Just et du cheminement piéton via Ste Adélaïde/St Just pour rejoindre l'esplanade du CD13 et Métro (Parcelle A20).

- ARTELIA sera payé sur 2019 et 2020 suivant l'avancement des phases « études-Travaux » des voiries à requalifier et parachever.

- S.I.T.B est missionné comme MOE encadrante pour les travaux de confortement du mur mitoyen au Tri Postal.

- La mission honoraire technique du Dôme / Le Catering sera facturé à 100% en 2019.

c. En ce qui concerne les travaux

-Travaux VRD Rue Ste Adélaïde et aménagement du parvis Ste Adelaide (2019-2020)
Les requalifications de la voie au niveau de la rue Ste Adélaïde débuteront après le gros œuvre du chantier AMETIS sur l'ilot Ste Adélaïde et celui de Progéréal. Les travaux débuteront dans la seconde moitié de l'année 2019.

- Confortement du mur de la Poste (2019)
La Consultation des entreprises pour les travaux de confortement du mur mitoyen au Tri Postal débutera au premier trimestre 2019. La solution proposée par le maître d'œuvre S.I.T.B est estimée à 110 000 euros HT.

Les travaux s'exécuteront durant l'année 2019.

- **Les Travaux de construction du Catering pour le Dôme** sera achevé en 2019.

- **Travaux Réseaux projetés projet Bretelles :** les travaux sur le secteur de la bretelle sont réalisés.
Il reste à payer ENEDIS dans le cadre de son intervention pour les travaux St Adelaïde, Bd Bruno et Bd Meyer.

-Réalisation d'un Parking sur terrain 42, Av de St Just (2019-2020) d'environ 50 places sur 1 100m2 et aménagement du cheminement piéton via Ste Adelaide (2020)

-Travaux Bâtiment stockage (2020)
Le local de stockage dans le volume acquis en VEFA dans le programme Amétis est prévue pour une livraison en l'état, en 2020. La destination du local de stockage est amenée à évoluer à la demande du Dôme. Un permis de construire modificatif pourrait être déposé en 2019 par AMETIS mais les conditions juridiques de la VEFA doivent être vérifiées par la Ville de Marseille.
La pertinence de faire exécuter les travaux à la SOLEAM est aussi à réétudier en 2019.
Si les travaux pour le bâtiment de stockage se confirment à la charge de la SOLEAM, l'exécution est programmée pour 2020.

-Aléas
Suite aux études réalisées de requalification de sainte Adelaide, une continuité PMR et profil de voirie sera rajoutée dans les travaux de cheminement piétons jusqu'au métro St Just (environ 50ml supplémentaire sur 300ml initialement estimé)

d. En ce qui concerne les démolitions

- le DGD est en cours concernant la démolition clôturée du 42 Avenue de Saint-Just.
- La dépose de GRDF doit être soldée en 2019.

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 CD13, la rétrocession du parking à la Métropole et la rétrocession des ouvrages publics exécutés.

b. En ce qui concerne les prévisions de participation

-250 000€ en 2019
-le solde en 2020

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 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Foncier ZAC	-8 713 843	-8 713 843	
1-Budget Foncier	-1 036 362	-1 036 362	

RAS

2 • Études générales ZAC:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1a-Budget Etudes Réalisées	-918 101	-918 101	
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-101 916	-89 251	-12 665
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-47 000	-47 000	
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-7 000	-4 000	-3 000
1a-Budget Etudes	-155 916	-140 251	-15 665

Le montant des études a été revu à la baisse

3 • Démolitions ZAC mise en état des sols:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-370 095	
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-4 756	-4 625	-131
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	-166 526	-131

RAS

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 125/316-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-154 584	-79 585	-74 999
2-Budget Travaux Hors ZAC	-154 584	-79 585	-74 999
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 869 911	-2 865 991	-3 920
B : 125/309-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome	-150 000	-177 261	27 261
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement pièton bis	-381 229	-230 000	-151 229
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-251 968	-238 134	-13 834
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd BRUNO	-415 000	-415 000	
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 431 914	-2 431 914	
B : 125/315-Aménagement Intérieur du Volume "Ametis" en Locaux de Stockage Sanitaires	-590 000	-350 000	-240 000
B : 125/320-Aléas ZAC	-82 600	-417 845	335 245
B : 125/322-Confortement du double mur façade du tri postal		-110 000	110 000
2-Budget Travaux	-4 302 711	-4 370 154	67 443
TOTAL TRAVAUX	**-7 327 206**	**-7 315 730**	**-11 476**

La variation de -11 476 € s'explique par :

-Le poste 316 :

-Le poste 310 :

-Le poste 315 :
-Le poste 320 :
-Le poste 322 :

5 • Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART

B : 125/400-Honoraires ZAC	-329 375	-329 375	
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-31 465	-31 465	
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd BRUNO	-41 500	-41 500	
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-13 270	-24 270	11 000
B : 125/404-Honoraires Bätiment Dome	-46 084	-45 313	-771
B : 125/405-MOE Bretelles	-83 481	-83 669	188
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-43 611	-47 611	4 000
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt P	-15 000	-23 000	8 000
2b-Budget Honoraires	-603 786	-626 203	22 417

L'augmentation de 22 417 € d'honoraires techniques correspond :
-Poste 403 :
-Poste 406 :
-Poste 407 :

6 • Charges de gestion:

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-478 000	-490 000	12 000
B : 125/501-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-105 965	-93 498	-12 467
B : 125/502-Assurance	-4 943	-4 943	
B : 125/503-Taxes Foncières	-82 740	-94 396	11 656
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-13 142	-13 142	
B : 125/505-Entretien	-32 880	-32 880	
B : 125/506-Frais sur Vente	-69 462	-69 462	
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396	-3 396	
3-Budget Depenses Annexes	-790 528	-801 717	11 189

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

7 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-671 252	-674 758	3 506
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-542 011	-542 011	
B : 125/A330-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-47 875	-47 596	-279
4-Budget Remuneration ZAC	-1 261 138	-1 264 365	3 227
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses 5%	-48 885	-45 110	-3 775
B : 125/A321-Rémunération sur Recettes 7%	-188 454	-188 454	
B : 125/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-64 029	-64 029	
B : 125/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-10 374	-10 374	
4-Budget Remuneration	-311 742	-307 967	-3 775

Ajustement lié aux variations des postes de dépenses

8 • Budget frais financiers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/A401-Intérêts Court Terme	-125 000	-119 219	-5 781
5-Budget Frais Financiers	-125 000	-119 219	-5 781

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

II - LES RECETTES

1 • Chiffre d'affaire ZAC :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
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 : 125/132-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	16 770 478	16 770 478	

RAS

2 • Produits divers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 125/201-Participation Dépt Travaux			
A : 125/501-Produits Divers	8 317	8 317	
A : 125/A401-Produits Financiers	670 066	670 066	
3-Budget Divers	678 383	678 383	

RAS

3• Participation Concédant ZAC et hors ZAC *:*

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 779 730	1 779 730	
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	1 401 933	1 401 933	
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 149 849	1 149 849	
4-Budget Participations	4 331 512	4 331 512	

RAS

* * * * * *
* * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/18

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	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**
1a-Budget Etudes	-140 251	-28 024	**-168 275**
2-Budget Travaux Hors ZAC	-79 585	-14 505	**-94 090**
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 865 991	-545 225	**-3 411 216**
2-Budget Travaux	-4 370 154	-873 936	**-5 244 090**
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-71 208	**-441 303**
2a-Budget Démolitions	-166 526	-33 299	**-199 825**
2b-Budget Honoraires	-626 203	-123 591	**-749 794**
3-Budget Depenses Annexes	-801 717	-122 835	**-924 552**
4-Budget Remuneration ZAC	-1 264 365		**-1 264 365**
4-Budget Remuneration	-307 967		**-307 967**
5-Budget Frais Financiers	-119 219		**-119 219**
Sous-total dépenses	**-21 780 379**	**-2 022 529**	**-23 802 908**
1-Budget Cessions	16 770 478	2 100 763	**18 871 241**
3-Budget Divers	678 383	558	**678 941**
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 779 730		**1 779 730**
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	1 401 933	280 387	**1 682 320**
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 149 849	240 539	**1 390 388**
4-Budget Participations	4 331 512	520 926	**4 852 438**
Sous-total recettes	**21 780 373**	**2 622 247**	**24 402 620**
Sous-total TVA	**2**	**-2**	**-599 717**

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	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	-107 075	-102 193	-4 883		1
B : 125/203-Frais de Géométre ZAC	-56 400	-29 244	-25 000	-2 156	
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-4 800	-4 800			
1a-Budget Etudes	-168 275	-136 237	-29 883	-2 156	1
B : 125/316-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-94 090	-93 491	-600		1
2-Budget Travaux Hors ZAC	-94 090	-93 491	-600		1
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-3 411 216	-3 411 216			
B : 125/309-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome	-212 714	-55 854	-156 856		-4
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement piéton bis	-276 000		-27 600	-248 400	
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-285 690	-274 648	-11 040		-2
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd BRUNO	-498 000		-49 800	-448 200	
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 918 296	-2 915 895	-2 400		-1
B : 125/315-Aménagement Intérieur du Volume "Ametis" en Locaux de Stockage Sanitaires	-420 000			-35 000	-385 000
B : 125/320-Aléas ZAC	-501 390	-19 151		-445 140	-37 099
B : 125/322-Confortement du double mur façade du tri postal	-132 000		-132 000		
2-Budget Travaux	-5 244 090	-3 265 548	-379 696	-1 176 740	-422 106
2a-Budget Démolitions Terminées	-441 303	-441 301			-2
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-5 544	-4 039	-1 506		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	-199 825	-191 907	-7 918		
B : 125/400-Honoraires ZAC	-394 011	-394 013			2
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-37 571	-36 546	-1 026		1
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd BRUNO	-49 800		-24 900	-24 900	
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-29 124	-17 724	-11 400		
B : 125/404-Honoraires Bätiment Dome	-54 375	-31 254	-23 121		
B : 125/405-MOE Bretelles	-100 403	-94 818	-5 586		1
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-56 910	-44 623	-12 287		
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt P	-27 600		-12 650	-13 800	-1 150
2b-Budget Honoraires	-749 794	-618 978	-90 970	-38 700	-1 146
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-583 197	-557 264	-18 340	-7 595	2
B : 125/501-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-100 203	-100 204			1
B : 125/502-Assurance	-4 943	-4 944			1
B : 125/503-Taxes Foncières	-94 396	-94 396			
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-15 366	-11 441	-327	-3 597	-1
B : 125/505-Entretien	-39 294	-36 833	-2 460		-1
B : 125/506-Frais sur Vente	-83 757	-83 757			
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396	-3 396			
3-Budget Depenses Annexes	-924 552	-892 235	-21 127	-11 192	2
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-674 758	-583 879	-21 990	-51 403	-17 486
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-542 011	-542 010			-1
B : 125/A330-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-47 596				-47 596
4-Budget Remuneration ZAC	-1 264 365	-1 125 889	-21 990	-51 403	-65 083
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses 5%	-45 110	-45 110			
B : 125/A321-Rémunération sur Recettes 7%	-188 454	-188 454			
B : 125/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-64 029	-64 029			
B : 125/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-10 374				-10 374
4-Budget Remuneration	-307 967	-297 593			-10 374
5-Budget Frais Financiers	-119 219	-119 218			-1
Sous-total dépenses	**-23 802 908**	**-21 471 824**	**-552 184**	**-1 280 191**	**-498 709**
1-Budget Cessions	18 871 241	18 871 241			
3-Budget Divers	678 941	678 941			
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 779 730	1 000 000	250 000	529 730	
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	1 682 320	1 682 320			
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 390 388	1 390 388			
4-Budget Participations	4 852 438	4 072 708	250 000	529 730	
Sous-total recettes	**24 402 620**	**23 622 890**	**250 000**	**529 730**	
Sous-total TVA	**-599 712**	**-974 817**	**45 041**	**173 124**	**156 940**
Trésorerie brute		1 176 249	919 106	341 769	

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Foncier ZAC	-8 739 623	-8 739 623	
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	-107 075	**-15 198**
B : 125/203-Frais de Géométre ZAC	-56 400	-56 400	
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-8 400	-4 800	**-3 600**
1a-Budget Etudes	-187 073	-168 275	-18 798
2-Budget Travaux Hors ZAC	-184 089	-94 090	-89 999
B : 125/308-Aménagement Parking de Surface Dôme	-258 740	-254 036	**-4 704**
B : 125/313-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just	-84 805	-84 805	
B : 125/317-Espaces Publics dont 3ème Tiers	-2 937 376	-2 937 376	
B : 125/319-Passerelle Fleming	-134 999	-134 999	
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-3 415 920	-3 411 216	-4 704
B : 125/309-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome	-180 000	-212 714	**32 714**
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement piéton bis	-457 475	-276 000	**-181 475**
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-302 290	-285 690	**-16 600**
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd BRUNO	-498 000	-498 000	
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 915 616	-2 918 296	**2 680**
B : 125/315-Aménagement Intérieur du Volume "Ametis" en Locaux de Stockage Sanitaires	-708 000	-420 000	**-288 000**
B : 125/320-Aléas ZAC	-99 096	-501 390	**402 294**
B : 125/322-Confortement du double mur façade du tri postal		-132 000	**132 000**
2-Budget Travaux	-5 160 477	-5 244 090	83 613
2a-Budget Démolitions Terminées	-441 303	-441 303	
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-5 701	-5 544	**-157**
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-157 237	-157 237	
B : 125/305-Démolition Batiment Stockage Dôme	-37 044	-37 044	
2a-Budget Démolitions	-199 982	-199 825	-157
B : 125/400-Honoraires ZAC	-394 011	-394 011	
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-37 571	-37 571	
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd BRUNO	-49 800	-49 800	
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-15 924	-29 124	**13 200**
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-55 301	-54 375	**-926**
B : 125/405-MOE Bretelles	-100 178	-100 403	**225**
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-52 110	-56 910	**4 800**
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt Piéton Bis	-18 000	-27 600	**9 600**
2b-Budget Honoraires	-722 895	-749 794	26 899
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-569 101	-583 197	**14 096**
B : 125/501-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-112 670	-100 203	**-12 467**
B : 125/502-Assurance	-4 943	-4 943	
B : 125/503-Taxes Foncières	-82 740	-94 396	**11 656**
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-15 497	-15 366	**-131**
B : 125/505-Entretien	-39 294	-39 294	
B : 125/506-Frais sur Vente	-83 757	-83 757	
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396	-3 396	
3-Budget Depenses Annexes	-911 398	-924 552	13 154
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-671 252	-674 758	**3 506**
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-542 011	-542 011	
B : 125/A330-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-47 875	-47 596	**-279**
4-Budget Remuneration ZAC	-1 261 138	-1 264 365	3 227
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses 5%	-48 885	-45 110	**-3 775**
B : 125/A321-Rémunération sur Recettes 7%	-188 454	-188 454	
B : 125/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-64 029	-64 029	
B : 125/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-10 374	-10 374	
4-Budget Remuneration	-311 742	-307 967	-3 775
B : 125/A401-Intérêts Court Terme	-125 000	-119 219	**-5 781**
5-Budget Frais Financiers	-125 000	-119 219	-5 781
Sous-total dépenses	**-23 799 229**	**-23 802 908**	**3 679**
1-Budget Cessions	18 871 241	18 871 241	
3-Budget Divers	678 941	678 941	
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 779 730	1 779 730	
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	1 682 320	1 682 320	
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 390 388	1 390 388	
4-Budget Participations	4 852 438	4 852 438	
Sous-total recettes	**24 402 620**	**24 402 620**	
Sous-total TVA	**-603 391**	**-599 717**	**-3 674**

Ecart Année 2018 -TTC

Ecart Année 2018 : 125-ZAC DE ST JUST

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-9 110	-4 740	-4 370
B : 125/203-Frais de Géométre ZAC	-1 620	-7 740	6 120
1a-Budget Etudes	-10 730	-12 480	1 750
B : 125/308-Aménagement Parking de Surface Dôme	-10 230	-42 368	32 138
B : 125/309-Tvx Construction Batiment Stockage et Catering Dome	-27 808	-2 199	-25 609
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-19 061		-19 061
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-7 240	-5 672	-1 568
B : 125/313-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just	-12 296	-12 296	
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	280		280
2-Budget Travaux	-76 355	-62 535	-13 820
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-1 663		-1 663
B : 125/305-Démolition Batiment Stockage Dôme	-6 412		-6 412
2a-Budget Démolitions	-8 075		-8 075
B : 125/400-Honoraires ZAC	-2 787	-2 787	
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just		-1 800	1 800
B : 125/404-Honoraires Bätiment Dome	-24 320	-274	-24 046
B : 125/405-MOE Bretelles	-5 361		-5 361
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-17 666	-10 178	-7 488
2b-Budget Honoraires	-50 134	-15 039	-35 095
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-14 218	-17 091	2 873
B : 125/503-Taxes Foncières	-980	-1 283	303
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-1 430	-2 501	1 071
B : 125/505-Entretien	-780	-1 140	360
3-Budget Depenses Annexes	-17 408	-22 015	4 607
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-8 842	-5 568	-3 274
4-Budget Remuneration ZAC	-8 842	-5 568	-3 274
B : 125/A401-Intérêts Court Terme	-3 610		-3 610
5-Budget Frais Financiers	-3 610		-3 610
Sous-total dépenses	**-175 154**	**-117 637**	**-57 517**
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 000 000	1 000 000	
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	458 320	458 320	
4-Budget Participations	1 458 320	1 458 320	
Sous-total recettes	**1 458 320**	**1 458 320**	
C : 125/A520-Crédit de TVA Remboursé		4 319	4 319
D : 125/A520-TVA Reversée			
Sous-total trésorerie transitoire		**4 319**	**4 319**
Trésorerie brute	1 283 166	1 345 002	

Solde de T à fin 2017 **-168 754**

Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018 *1 114 412*

Situation de trésorerie cumulée fin 2018 **1 176 248**

Tableau des acquisitions et des cessions

RAS

METROPOLE **SOLEAM**

MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

DE SAINT-JUST
N°T1600 913 CO

CONCESSION D'AMENAGEMENT
Ex N° 90/108

AVENANT N° 24

ENTRE :

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

ci-après dénommée Le Concédant

ET :

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

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE

Par délibération n° 90/62/U du 2 Février 1990, **la Ville de Marseille** a confié par voie de concession à **MARSEILLE AMENAGEMENT** l'aménagement d'un terrain d'environ 51 000 m2 permettant la réalisation d'un ensemble immobilier comportant le futur Hôtel du Département, une salle de spectacle ainsi qu'un programme complémentaire de logements, bureaux et commerces.

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

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

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

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

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

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

Compte tenu de l'intervention de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, un avenant n°5 approuvé par délibération n° 02/0075/TUGE du 28 janvier 2002, a harmonisé les stipulations du Traité et Cahier des Charges initiaux avec les nouvelles dispositions législatives, en adoptant notamment les termes de « Convention Publique d'Aménagement ». Cet **avenant n°5** a, en outre, précisé la participation financière de la Ville au coût de l'opération telle que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale pour l'année 2000.

Par avenant n°6 approuvé par délibération n° 03/0075/TUGE du 10 février 2003, la durée de la convention a été prorogée de trois années, jusqu'au 12 mars 2006. **Cet avenant n° 6** a en outre précisé la participation financière de la Ville au coût de l'opération telle que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale pour l'année 2001.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- d'actualiser les stipulations contractuelles telles que ressortant de **l'avenant n°11** en fonction du dernier CRACL arrêté au 31/12/2007 et présenté conjointement à l'approbation de l'assemblée délibérante.

- de prolonger la durée de la concession liant **Marseille Aménagement** à la **Ville de Marseille** de 4 années supplémentaires, soit jusqu'au 9 mars 2013.

- de compléter l'article 21 de la convention de concession traitant de la rémunération du concessionnaire en prévoyant qu'en cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte de 50% sur rémunération perçu lors de la signature de l'acte sous seing privé restera acquis au concessionnaire.

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

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

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

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

En 2011 : 190 K€
En 2012 : 471 K€

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

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

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

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

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

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

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

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

L'avenant n°18 notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

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

- de compléter l'article 2 du cahier des charges de concession de manière à pouvoir porter au bilan de l'opération l'ensemble des effets induits par la démarche d'optimisation fiscale engagée par ailleurs par le Concédant ;
- de prolonger la durée de la concession liant **SOLEAM** à la **Ville de Marseille** de 2 années supplémentaire**s, 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 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 .

L'avenant n°23 n°180538 approuvé par délibération N° URB 032-4190/18/CM du 28 Juin 2018 a permis de prendre en compte la prorogation de l'opération pour un minimum de 2 ans soit au 12/3/21, 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 2018, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2018, 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 .

Ainsi, le présent avenant a pour objet de modifier les modalités de versement de la participation de la Métropole.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

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 31/12/2018 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 soit 1 779 730€ par la Métropole Aix-Marseille Provence est fixé comme suit :

2018 :	1 000 000€ versé
2019 :	250 000€
2020 :	529 730€

ARTICLE 2 :

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

ARTICLE 3 :

La Métropole Aix Marseille Provence notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

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