

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT 19653

CONCESSION ZAC DE SAINT JUST – CONVENTION PASSEE AVEC LA SOLEAM – APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2020

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 s'établit comme suit :

Dépenses

Sur l'exercice 2020, le montant des dépenses prévues était de 1 756 253 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 931 052 € TTC, soit un écart de – 825 201 €.

Au terme de l'opération, Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 24 835 847 € TTC. Ce montant prévisionnel est en hausse de 280 147 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019. Cette hausse s'explique par l'augmentation du coût des travaux pour l'aménagement des rues St Adélaïde et St Bruno induits par la crise sanitaire et les interactions avec des chantiers voisins.

Recettes

Sur l'exercice 2020, le montant des recettes de l'opération est nul (absence de cession et de versement de participation Métropole).

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 24 835 847 € TTC. Ce montant prévisionnel est en hausse de 280 147 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019. Cette hausse s'explique par l'augmentation de la participation de la Métropole à l'équilibre nécessaire pour compenser l'augmentation des dépenses.

Participations

Le budget participations d'un montant de 5 285 665 € TTC est composé comme suit :

- la participation de la Métropole à l'équilibre qui s'élève à 2 212 957 € TTC, est en hausse de 280 147 € TTC par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. 1 250 000 € TTC ont déjà été versés à la SOLEAM par la Métropole. 962 957 € TTC restent à verser (dont 100 000 € TTC en 2021 et 862 957 € TTC en 2022).
- la participation de la Métropole aux Equipements qui s'élève à 1 682 320 € TTC, est inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. L'intégralité de cette participation a été versée.
- la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan qui s'élève à 1 390 388 € TTC est inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019, L'intégralité de cette participation a été versée.

Un avenant n°26 à la convention d'aménagement Saint-Just T1600913CO est présenté en parallèle au Conseil de Métropole du 7 octobre 2021 pour prendre en compte l'augmentation de 280 147 euros de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan et modifier son calendrier de versement par la Métropole :

- 2021 : 100 000 euros
- 2022 : 862 957 euros



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

« ST JUST »

N°T 1600913CO

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2020**

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION.....	3
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	5
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	6
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT	
ACTUEL	7
1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :	7
- Equipements Publics réalisés :	8
- Equipements Publics à réaliser :	8
2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	11
a. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :	11
b. L'avancement des travaux (cartographie) :	11
c. L'avancement des commercialisations (cartographie).....	13
d. L'avancement des participations du concédant.....	14
e. L'avancement des rétrocessions (cartographie).....	15
III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE	16
1) LES DEPENSES.....	16
a. Les Dossiers en phase « Etudes »	16
b. Les Dossiers en phase « Travaux »	17
c. Le budget « Dépenses annexes »	18
d. La rémunération du « Concessionnaire »	19
2) LES RECETTES.....	19
1) LA TRESORERIE DE L'OPERATION.....	19
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES.....	20
1) LES DEPENSES.....	20
a. En ce qui concerne les études.....	20
b. En ce qui concerne les travaux.....	21
c. En ce qui concerne les dépenses annexes	22
d. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire	22
2) LES RECETTES.....	23
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.....	23
b. En ce qui concerne les prévisions de participation.....	23
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET	
APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	24
VI. ANNEXES	28
Bilan prévisionnel au 31/12/20.....	28
Échéancier de trésorerie prévisionnelle.....	29
Tableau des écarts-TTC	30
Écart Année 2020 -TTC.....	31

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 (22/07/1991) : Le périmètre initial de la concession a été étendu à des terrains à l'Est du viaduc Fleming, pour une superficie d'environ 20 000m².

Avenant n°2 (23/12/1996) : Le périmètre concédé à MARSEILLE MAENAGEMENT a été étendu à l'ensemble des terrains en ZAC et non compris initialement dans la concession. Le durée de la concession est prorogée pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 12 mars 2001.

Avenant n°3 (27/04/1998) : Compte tenu des nécessités opérationnelles engendrées par l'extension du périmètre de l'opération, objet de l'avenant 2, les missions antérieurement confiées au concessionnaire ont été complétées. Par ailleurs, cet avenant 3 harmoniserait les stipulations contractuellement avec les dispositions législatives et réglementaires intervenues (en matière « loi Sapin » et rémunération du concessionnaire)

Avenant n°4 (22/12/2000) : 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 (28/01/2002) : Compte tenu de l'intervention de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, cet avenant a harmonisé les stipulations du Traité et du Cahier des Charges. En outre, la participation financière de la ville au cout de l'opération telle que ressortant du CRAC pour l'année 2000 a été fixé à 1 519 764,25€.

Avenant n°6 (10/02/2003) : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération est ramené à 1 236 000 € TTC d'après le CRAC arrêté au 31 décembre 2001. La durée de la concession, tel que prévue à l'avenant 4 est prorogée pour une durée de 3 années, soit jusqu'au 12 mars 2006.

Avenant n°7 (15/12/2003) : Conformément au CRAC arrêté au 31/12/2002 et présenté conjointement à cet avenant, la société versera à la Ville la somme prévisionnelle de 799 000€, en avance sur l'excédent de liquidation. Suivant l'échéancier, 2003 : 231 000€, 2004 : 208 000€, 2005 : 208 000€, et au terme de la convention : 152 000€.

Avenant n°8 (15/11/2004) : Conformément au CRAC arrêté au 31/12/2003, l'excédent est évalué à 1 009 000€. Au regard des versements déjà effectués par avance, en application de l'avenant n°7, soit 439 000€ au titre des années 2003 et 2004, le solde de l'excédent soit provisoirement 570 000€ sera réglé au terme de la convention.

Avenant n°9 (18/07/2005) : Le montant de l'excédent précisé dans le cadre du CRAC arrêté au 31/12/2003 et précisé à l'avenant 8 est ramené à 910 000€. Le solde de l'excédent, soit 471 000€ sera versé au terme de la convention. Suite à la prorogation ressortant de l'avenant 6, la convention est prorogée de 3 ans, soit jusqu'au 12 Mars 2009.

Avenant n°10 (17/07/2006) : Le montant de l'excédent précisé dans le cadre du CRAC arrêté au 21/12/2004 et précisé dans l'avenant 9 est porté à 2 647 000€. Le solde de l'excédent, soit 2 208 000€, sera versé comme suit, en 2007 : 1 000 000€, en 2009 : 391 000€, et le solde, soit 817 000€ à la clôture de l'opération ou par tranches.

Avenant n°11 (01/02/2008) : Le montant de l'excédent fixé dans le cadre du CRAC arrêté au 31/12/2005 et précisé dans l'avenant 10 est porté à 2 653 000€. Le solde de l'excédent, soit 2 203 000€ sera versé comme suit, en 2009 : 1 375 000€, et le solde à la clôture de l'opération ou par tranche.

Avenant n°12 (15/12/2008) : Les stipulations contractuelles ont été actualisé. La concession a été prorogé de 4 ans, soit jusqu'au 9 mars 2013. L'article 21 de la convention de concession traitant de la rémunération du concessionnaire a été complété.

Avenant n°13 (14/12/2009) : La participation d'équilibre de la Ville au cout de l'opération fixé par délibération, approuvant le CRAC arrêté au 31/12/2007 et précisé dans l'avenant 12 est porté à 729 000€. Le montant de l'excédent fixé à 661 000€ sera versé comme suit, 2011 : 190 000€ et 2012, le solde soit 471 000€.

Avenant n°14 (25/10/2010) : Le montant de la participation d'équilibre à la Ville est fixé à 240 000€. Le montant de remboursement du solde de la participation représente 1 150 000€, ce solde sera versé en totalité 2012.

Avenant n°15 (17/10/2011) : Le montant du remboursement du solde de la participation représente 1 150 000€. L'opération dégage une marge de 282 000€. Au regard des versements déjà effectués par avance sur le clôture en 2003 et 2004, le solde de la participation, soit 1 150 000€ sera versé en totalité en 2013.

Avenant n°16 (25/06/2012) : Le remboursement du solde de la participation initialement prévu en 2013 est décalé en 2015. L'opération dégage une marge de 395 938€. Au regard des versements déjà effectués, le solde de la participation, soit 1 149 894€ sera versé en 2015. De plus, la durée de la concession est prorogé de 2 ans, soit jusqu'au 12 Mars 2015.

Avenant n°17 (17/06/2013) : L'aménageur est autorisé à imputer dans les charges ou recettes les conséquences défavorables ou favorables découlant d'une non taxation... La concession est prorogé de 2 ans, soit jusqu'au 13 Mars 2017. Le montant de la participation demeure fixé à 549 731€. Le solde de l'excédent, soit 840 657€ sera versé en 2017.

Avenant n°18 (14/03/2014) : Ce avenant a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Avenant n°19 (12/10/2014) : L'article 2 du cahier des charges de concession a été complété. La concession a été prorogé de 2 années supplémentaires, soit jusqu'au 12 mars 2017. L'échéancier de remboursement de la part excédentaire de la participation à l'équilibre du bilan versée par la concédant a été modifié.

Avenant n°20 (26/10/2015) : En qualité d'autorité concédant dans le cadre de la concession d'aménagement, le Ville de Marseille est substitué par la Métropole.

Avenant n°21 (17/10/2016) : La concession est prorogée de 2 ans, soit jusqu'au 12 Mars 2019. Le montant de la participation demeure fixe. Le montant versé par la Ville de Marseille est de 1 390 388,21€. Ce montant reste acquis à l'opération transférée à la MAMP. Le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan est portée à 1 889 276€, et l'échéancier de versement indique qu'en 2019, 498 888€ sera versé.

Avenant n°22 (13/07/2017) : Le nouveau bilan porte les dépenses de l'aménageur à 24 590 737€. Le montant de la participation du concédant est portée à 3 170 118€, dont 1 390 388€ versé par la Ville de Marseille. L'échéancier du versement du solde de participation est fixé comme suit, 2018 : 1 110 000€ et 2019 : 679 730€.

Avenant n°23 (28/06/2018) : La durée de la concession d'aménagement et prorogée de 2 ans, soit jusqu'au au 12 Mars 2023. Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 24 402 620 € TTC. 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 €.

Proposition de résumé :

Avenant n°24 (06/09/2019) : Le montant de la participation du concédant à l'équilibre augment de 1 779 730€ à 1 932 810€ soit un écart de 153 080€ qui s'explique par la prorogation de l'opération afin de finaliser la clôture de celle-ci (rétrocession) et prise en compte d'aléas opérationnelles.

Avenant n°25 (19/07/02) : Cet avenant a pour objet de prendre en compte la prorogation de l'opération pour 2 ans supplémentaires, soit jusqu'au 12 mars 2023. Et de prendre en compte l'évolution de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan et de modifier l'échéancier de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

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
	<u>Echéance</u> : 12/03/2017
	Par Avenant n°21- délibération n°URB 05-1105-16/CM du 17/10/2016
	<u>Echéance</u> : 12/03/2017->12/03/2019
	Par Avenant n°23- délibération n°URB 032-4190-18/CM du 28/06/2018
	<u>Echéance</u> : 12/03/2019->12/03/2021
	Par Avenant n°25- délibération n°URB 027-8698-20/CM du 15/10/2020
	<u>Echéance</u> : 12/03/2021->12/03/2023
Modes de rémunération :	5 % sur Dépenses HT (art. 3.2.b)
	7% sur Recettes HT (art.3.2.c)
	Rém. De liquidation : 0,5% demi somme des recettes + dépenses HT (art.3.2.d)

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan approuvé:

CRAC au 31 décembre 2019, approuvé par
délibération n°URB 027-8698/20/CM du
15/10/2020

Exercice	Budget	Participation équilibre	Participation équipements	Participation versée
Origine	18,17M€			
31/12/17	24 402 620€	1 779 730€	1 682 320€TTC	
31/12/18	24 402 620€	1 779 730€	1 682 320€TTC	Ville : 1 390 388€ AMP : 1 000 000€ Equipements : 1 682 320€TTC
31/12/19	24 555 862€	1 932 810€	1 682 320€TTC	Ville : 1 390 388€ AMP : 1 250 000€ Equipements : 1 682 320€TTC
31/12/20	24 835 847€	2 212 957€	1 682 320€TTC	Ville : 1 390 388€ AMP : 1 250 000€ Equipements : 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 4^{ème} et du 13^{ème} arrondissement de Marseille. Elle s'étend depuis le Bd Lambert au Nord jusqu'à la rue Ste Adélaïde au Sud, et, entre l'avenue de St Just à l'Ouest et le Bd du Maréchal Juin à l'Est. Créée par délibération n°94/366/U du 30/05/94, son dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°98/0575/EUGE du 20/07/98. En outre, elle est comprise dans un plus large périmètre correspondant à la concession de ST JUST, confiée par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement (devenue SOLEAM) par convention n°90/108 du 2/02/1990.

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

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 010-1585/15/CC.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de la ZAC de ST JUST relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille au 1^{er} janvier 2016, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

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

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

La Zac de St Just se caractérise par la présence :

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

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

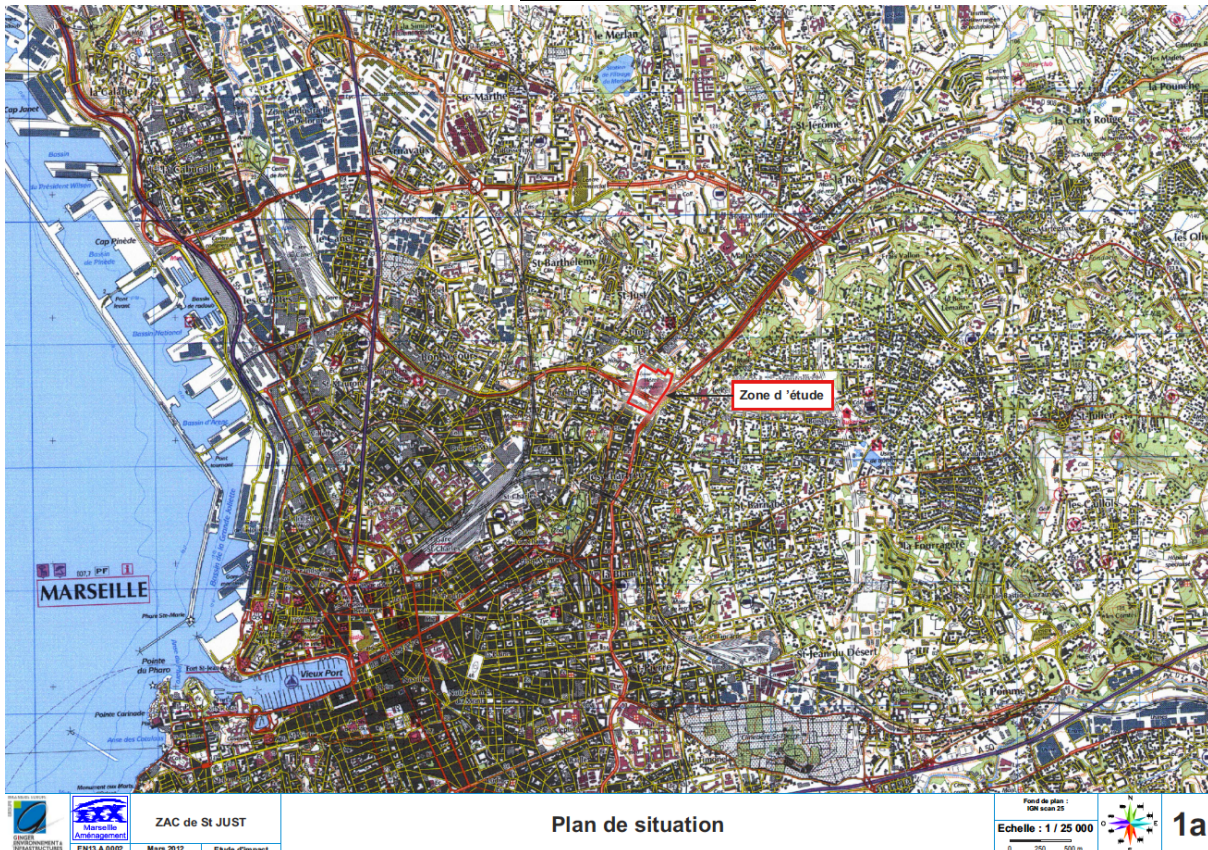
- Equipements Publics à réaliser :

- Liaison piétonne (nouvel itinéraire placé le long de l'avenue de Saint-Just)
- Aménagement de la rue Sainte Adélaïde avec rampe d'accès sur nouvelle bretelle.
- Parking public au 42 avenue de St JUST.

ANNEXE 1

ZAC DE ST JUST

Plan de Localisation



ANNEXE 2

ZAC SAINT JUST

Plan des équipements publics

ZAC de St Just – Plan des équipements publics



2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

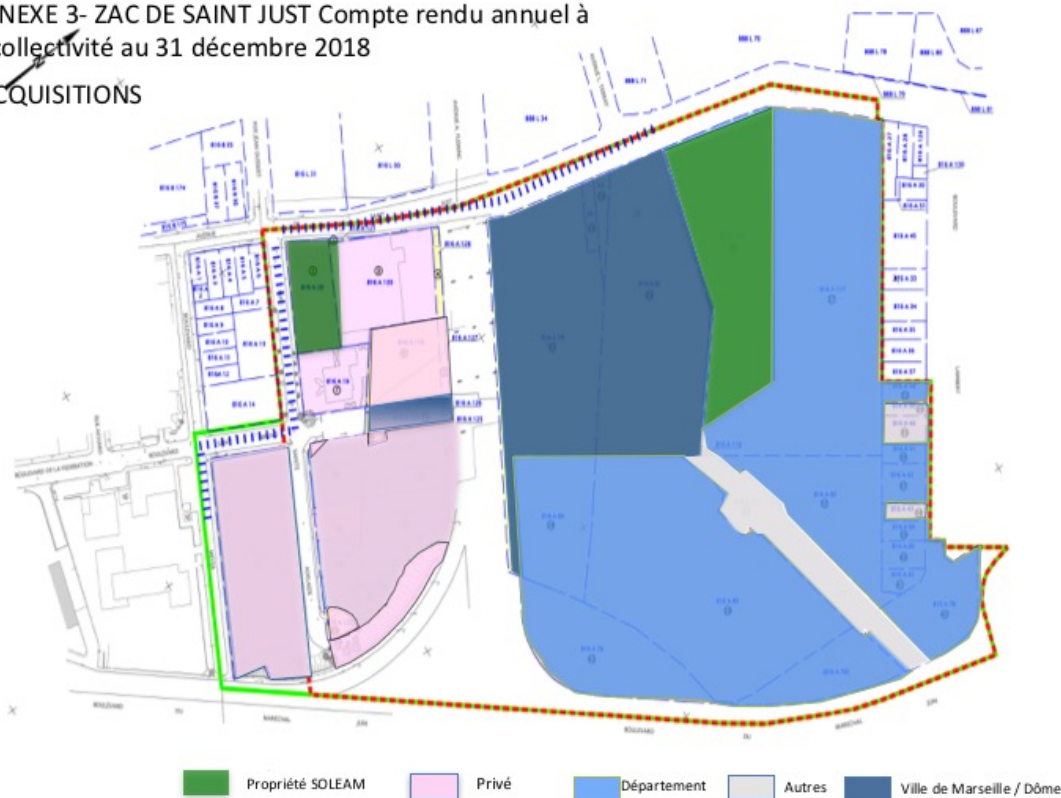
a. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
1-Budget Foncier ZAC	-8 739 623	-8 739 622	100%
1-Budget Foncier	-1 049 729	-1 049 729	100%
TOTAL BUDGET FONCIER	-9 789 352	-9 789 351	100%

Au 31 décembre 2019, SOLEAM maîtrise le foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC de St Just tel que précisé sur la carte ci-jointe (annexe 3).

ANNEXE 3- ZAC DE SAINT JUST Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2018

ACQUISITIONS



b. L'avancement des travaux (cartographie) :

Depuis 2017 les travaux suivants ont été achevés :

- Les travaux de la bretelle Fleming ainsi que le réaménagement du Boulevard Meyer avec la bretelle de sortie sur le Bd Maréchal Juin ;
- Les travaux de confortement des murs mitoyens du terrain sis 42, Av de St Just ;
- Les travaux d'aménagement de la plateforme logistique du Dôme ainsi que la démolition du hangar de stockage sous la passerelle Fleming ;

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 et de l'aménagement d'un local de stockage dans le programme d'Amétis.

Pour rappel des travaux provisoires d'urgence avait été engagé en 2019 pour desservir la résidence PROGEREAL "Le Patio des Chartreux" pour un coût final de 172 867, 21 € HT.

Poste 315 – Aménagement intérieur du Volume « AMETIS » en Locaux de Stockage Sanitaire

Rappel CRAC 2018 : 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.

Au CRAC 2019 ces aménagements intérieurs pour le DOME ne seront pas réalisés par la SOLEAM dans le cadre de la ZAC. Le budget est réaffecté sur le poste 310 afin de réaliser, à la demande du Concédant, une continuité PMR jusqu'au métro St Just (environ 50ml supplémentaire sur 300ml initialement estimé).

La carte ci-jointe (annexe 5) met en évidence les travaux réalisés au 31/12/2020.



Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
2-Budget Travaux Hors ZAC	-95 722	-95 723	100%
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-3 411 216	-3 411 216	100%
2-Budget Travaux	-5 568 496	-4 482 362	80%
2a-Budget Démolitions Terminées	-441 303	-441 301	100%
2a-Budget Démolitions	-198 319	-198 319	100%
2b-Budget Honoraires	-839 205	-746 269	89%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-10 554 261	-9 375 190	89%

c. L'avancement des commercialisations (cartographie)

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
1-Budget Cessions	18 871 241	18 871 241	100%

Au 31 décembre 2020, l'aménageur a commercialisé 100 % de la SDP globale à céder sur l'opération de ST JUST

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.

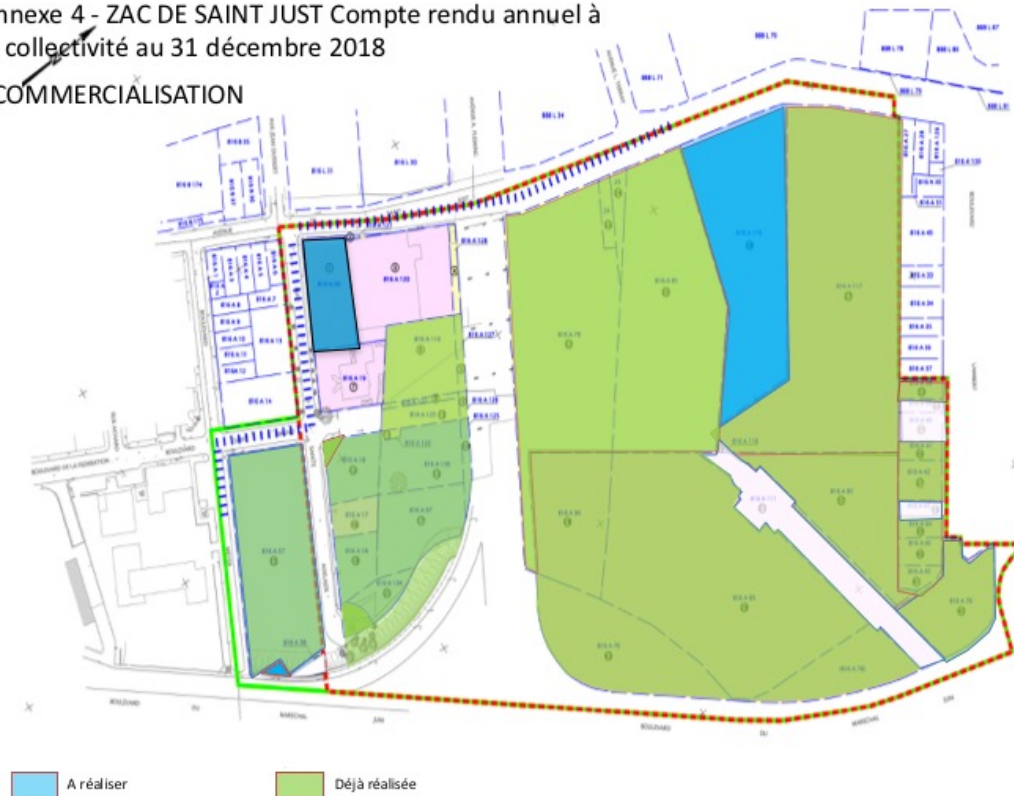
- Programme Ilot MEYER- « DECISIUM » - PROGEREAL/STERN (12 836m2SDP)

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).

Annexe 4 - ZAC DE SAINT JUST Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2018

COMMERCIALISATION



d. L'avancement des participations du concédant

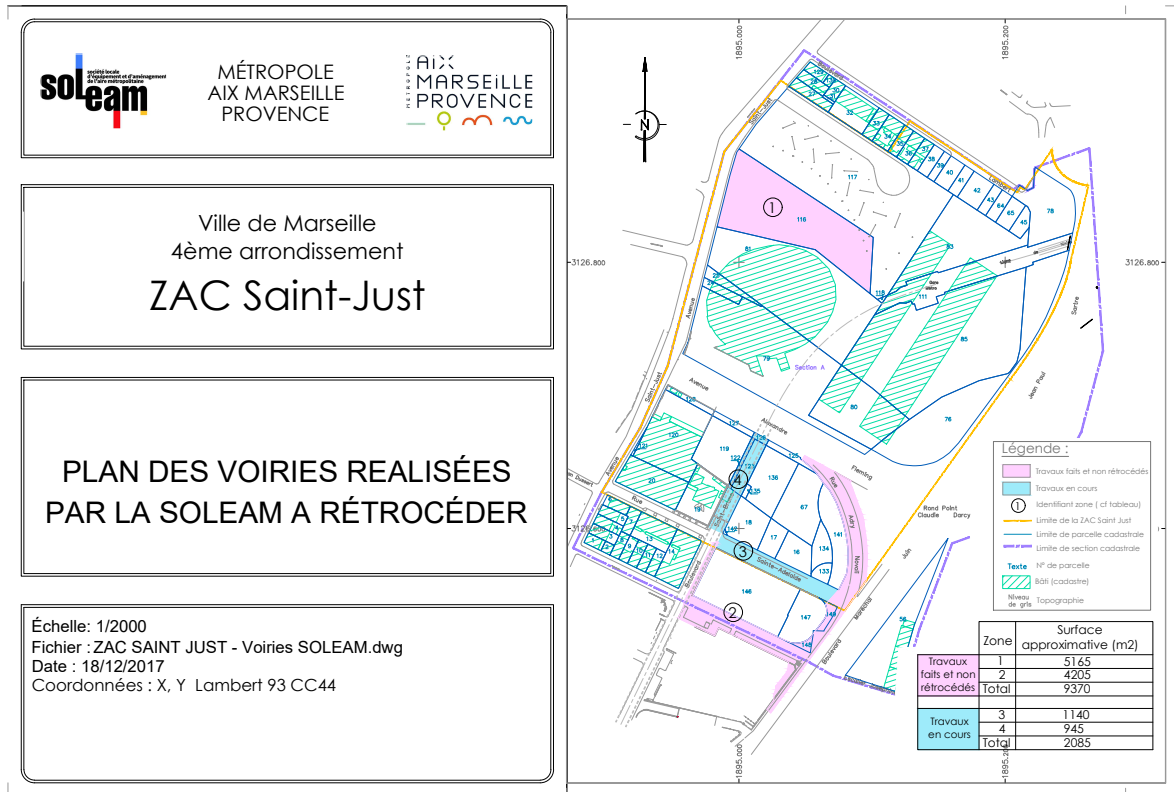
Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 212 957	1 250 000	56%
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	1 682 320	1 682 320	100%
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre	1 390 388	1 390 388	100%
4-Budget Participations	5 285 665	4 322 708	82%

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 : 2 212 957 € répartie en 100 000€ en 2020, le solde en 2021

Et 1 682 320 € TTC au titre de la participation aux équipements (projet bretelles) a été versée.

e. L'avancement des rétrocessions (cartographie)



En 2020, la désaffectation et le déclassement de l'emprise de 2 m² issue de la parcelle cadastrée Quartier les Chartreux (816) section A 147, constitutive de l'îlot MEYER a été constatée par délibération du Conseil Municipal UAGP 20-35733-DSFP et la cession de ce délaissé de voirie à la SCI Hôtel Le Décisium a été consentie par la Ville de Marseille à l'occasion de la même délibération.

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

1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 1 756 253 € TTC à comparer à 931 052 € TTC payées soit un écart de -825 201€, soit -47%.

a. Les Dossiers en phase « Etudes »

✓ Etudes préalables

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-17 483	-11 537	-5 946	-34%
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-10 618	-2 076	-8 542	-80%
1a-Budget Etudes	-28 101	-13 613	-14 488	-52%

Le montant des dépenses prévues en études était de 28 101 € à comparer à 13 613€ payées, l'écart de -14 488€ résulte principalement du décalage opérationnel du lancement des études de recollement en vue de la rétrocession des anciens ouvrages de la ZAC.

Poste 202 : La provision budgétaire sera reportée sur les années suivantes pour le besoin des études pré-opérationnelles dans le cadre du projet de parking public 42 Av de St Just.

Poste 203 : La provision budgétaire sera reportée sur les années suivantes pour financer les frais de géomètres qui seront engagés jusqu'à la fin des travaux d'ARTELIA (sous MOE) pour le parachèvement des voies Sainte Adelaïde/Bd Bruno pour des besoins de relevés topographiques et plan de récolement entre les voiries et les ilots des opérateurs (fort nivellement).

✓ Les études en cours de travaux (honoraires)

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-1 026	-1 026		
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaïde et Bd Bruno	-36 052	-21 728	-14 324	-40%
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-1 320	-1 320		
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-10 017	-3 828	-6 189	-62%
B : 125/405-MOE Bretelles				
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-1 118		-1 118	-100%
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt	-70 260	-12 755	-57 505	-82%
2b-Budget Honoraires	-119 793	-40 657	-79 136	-66%

Le montant des dépenses prévues en honoraires techniques était de 119 793 € à comparer à 40 657 € payées, soit un écart de -79 136 €. Au global l'écart reste dans l'épure des dépenses prévisionnelles. Toutefois, l'analyse des sous postes budgétaires met en évidence une sous consommation des provisions pour les postes 402, 404 et 407. Les provisions budgétaires seront reportées sur les années suivantes.

b. Les Dossiers en phase « Travaux »

Les derniers travaux sur la ZAC de Saint-Just sont en cours :

- Résidence Progréal :

La fin des travaux a été faite le 5 Aout 2019.

- Dépôt Postal :

La réception des travaux a été prononcée le 3 février 2020.

- Rue Sainte-Adélaïde et Impasse Madeleine Saint-Simon :

Réalisation des aménagements définitifs (réseaux, voies, paysager...) des voies Sainte Adélaïde et Madeleine Saint Simon.

Les travaux ont été attribuée à l'entreprise COLAS (M19.117)

Le marché prévoit la réalisation des travaux en cinq phases réparties sur 10 mois pour viabiliser et réaliser les aménagements définitifs. Ces aménagements prendront place autour de 3 programmes immobiliers.

La phase 1 a été achevée le 20 décembre 2019 conformément à l'engagement de SOLEAM vis-à-vis des autres opérateurs économiques.

Compte tenu des événements survenu au cours de l'année 2020, suite à la décision du président de la république motivée par l'urgence sanitaire, constitutive d'un cas de force majeure imprévisible, irrésistible et extérieur aux parties, les travaux ont a été suspendus pendant environ 1,5 mois.

Par ailleurs, les travaux d'aménagement ont également dû être interrompus ou prolongés du fait de la co-activité avec les programmes immobiliers en cours. En conséquence, au 31 décembre 2020, les travaux sont toujours en cours.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 125/316-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-600	-2 232	1 632	272%
2-Budget Travaux Hors ZAC	-600	-2 232	1 632	272%
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-34 649	-1 112	-33 537	-97%
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton Bis	-400 440		-400 440	-100%
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles				
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaïde et Bd Bruno	-925 755	-689 909	-235 846	-25%
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie				
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-153 767	-133 466	-20 301	-13%
2-Budget Travaux	-1 514 611	-824 487	-690 124	-46%

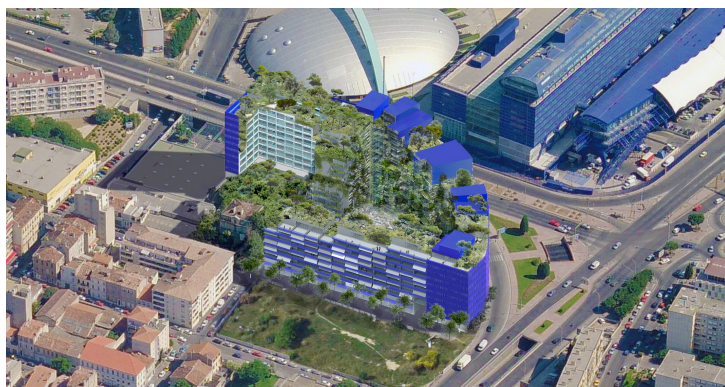
- Les travaux d'aménagement :

Le montant des dépenses prévues en travaux était de 1 514 611 € à comparer à 824 487 € payées, l'écart de -690 124€, soit -46%. L'analyse des sous postes budgétaires met en évidence :

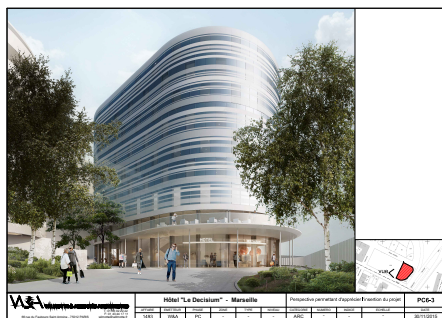
- Une sous consommation des provisions budgétaires pour les postes 309, 310, 312 et 322. L'écart le plus important concerne le poste 310, du fait de la non mise en œuvre des travaux envisagé compte tenue de la découverte de pollution remettant en cause le projet.
- Une sous-estimation des dépenses prévisionnelles concernant les travaux correspondant au poste budgétaire 316. L'écart s'explique par le règlement tardif d'une facture sur le marché M16.22.

- Les travaux de construction :

- Programme « **La Calanque** »- (AMETIS) conçu par Jean Nouvel situé Rue Ste Adélaïde.
Travaux en cours au 31/12/2020. Livraison projetée courant 2021.



- L'**Hôtel « Décisium »** de PROGEREAL conçu par Jean-Michel Wilmotte situés sur l'îlot « Meyer », bordés par la rue Ste Adélaïde et le Bd Meyer.
Travaux en cours au 31/12/2020. Livraison projetée courant 2021.



- Les travaux de démolition :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-1 506		-1 506	-100%
B : 125/305-Démolition Bâtiment Stockage Dôme				
2a-Budget Démolitions	-1 506		-1 506	-100%

Toutes les démolitions ont été effectuées depuis 2017.

Poste 302 : La dépose de GRDF dont le solde était attendu en 2020 n'a pas été facturé.

c. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-11 696	-10 100	-1 596	-14%
B : 125/501-Taxe sur les Salaires	-2 165	-2 165		
B : 125/503-Taxes Foncières	-700	-629	-71	
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-6 406		-6 406	-100%
3-Budget Depenses Annexes	-20 967	-12 894	-8 073	-39%

Le montant des dépenses prévues en travaux était de 20 967 € à comparer à 12 894 € payées, l'écart de -8 073 € s'explique par :

Poste 500 : La vie de l'opération n'a pas nécessité en 2020, d'engager d'importantes dépenses de charges de gestion. Le budget est reporté sur les années suivantes.

Poste 503 : RAS

Poste 504 : La non mise en œuvre du projet d'aménagement du parking projeté au 42 Av de St Just explique pour partie la non consommation de ce poste. De fait, il n'y a pas eu en 2020 de frais de publicité liés à la passation des appels d'offres de travaux.

d. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-70 675	-37 170	-33 505	-47%

La rémunération sur dépenses suit l'évolution des dépenses payées.

2) LES RECETTES

SANS OBJET

1) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2019 : +875 730 €

Trésorerie prévue fin 2020 (crac 2019) : -880 521 €

Trésorerie réelle fin 2020 : - 8 811 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES

Compte tenu de l'avancement actuel de l'opération décrit au chapitre 2, le principal objectif est de fournir au Concédant, les informations (étude caractéristique pollution et étude de valorisation foncière – logements) lui permettant de statuer sur le devenir du terrain du 42 Avenue du St Juste suite à la découverte de pollution importante, de mener à bien les travaux d'aménagement en cours et préparer la clôture de l'opération. La date de clôture de l'opération est au 12 mars 2023. Celle-ci dépendant du devenir du 42 avenue de St Just.

Ainsi, sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les études

- ✓ Les études préalables

Poste 202 – Études Techniques ZAC

Outre le solde des marchés engagés les années précédentes, les dépenses attendues pour l'année 2021 concernent la réalisation d'études pré-opérationnelles complémentaires du fait de la découverte de pollution dans le cadre du projet du parking 42 Av St Just. Ces études doivent permettre au Concédant d'envisager toutes les options possibles concernant le devenir de ce terrain.

- Étude de pollution/dépollution complémentaire
- Études urbaine et étude de capacité immobilière, études VRD pour la viabilisation du terrain (dans le cadre de la mission MOE sur le poste 407).

Elles sont provisionnées à hauteur de **18K€TTC**.

Poste 203 – Frais de Géomètre ZAC

La provision fixée de **6K€TTC** pour les années 2021 et 2022 correspond : Aux frais de géomètres prévisionnels pour des besoins de relevés topographiques et/ou plan de récolement entre les voiries et les ilots jusqu'à la fin des travaux à mener ;

- Aux frais de géomètre dans le cadre de la cession des derniers tènements fonciers propriété de SOLEAM, en vue de la clôture de l'opération.

- ✓ Les honoraires

Poste 401 – Honoraires Hors ZAC : soldé

Poste 402 – Honoraires Tvx VRD St Adelaïde et Bd Bruno

Les dépenses suivent l'avancement réel des phases « études-Travaux » du projet concerné. Au 31/12/2020, le solde de **45 K€ TTC** est prévu pour 2021.

Poste 403 – Honoraires confortement Mur 42 Av St Just : soldé

Poste 404 – Honoraires Bâtiment Dôme :

Les dépenses sont suspendues à la réception des documents nécessaires dans le cadre de la production des DOE. Au 31/12/2020, le solde de **6K€TTC** est prévu pour 2021.

Poste 406 Honoraires Techniques VRD Dôme :

Budget prévisionnel pour paiement du solde soit **1K€TTC**.

Poste 407 – Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminement piéton

La découverte, à l'issue des prestations du bureau d'étude spécialisé ERG, d'une pollution généralisée sur le périmètre géographique du parking projeté sur la parcelle située au 42 sis avenue de St Just (13004), conduit la MOA à suspendre la mise en œuvre opérationnelle compte tenu des surcoûts induits par cette découverte.

En effet, conformément aux prescriptions du PLUi et à la volonté du MOA, la gestion des eaux pluviales devait se faire par perméabilité via percolation des eaux dans le sol. La découverte d'une forte pollution rend impossible la réalisation d'une telle solution technique.

La mission de base de maîtrise d'œuvre est arrêtée au stade AVP/PRO. Le projet est suspendu et des solutions alternatives permettant de proposer au Concédant plusieurs options viables visant à l'aménagement du terrain sis 42 Avenue de St Just, sont étudiées.

S'agissant des études complémentaires, elles se décomposent en deux parties :

- l'une technique portée par le bureau d'étude ARTELIA visant à définir des plans, des métrés et des estimations des coûts engendrés par le traitement de cette pollution selon 3 projets :
 - o la conservation du projet parking avec imperméabilisation du sol et gestion des eaux pluviales par la mise en place d'une rétention enterrée et de canalisations EP avec un rejet sur le réseau public EP. Toutefois ce dernier étant un unitaire d'une section faible, il sera nécessaire sur la voie St Adélaïde de remplacer une section importante de ce dernier. L'objectif ici est de retirer le minimum de terres polluées (terrain de structure de chaussée et la zone du bassin enterré).
 - o la suppression du projet parking avec étude de la possibilité de construire un bâtiment à destination de logements sur la parcelle avec un parking enterré de deux niveaux, une évacuation des terres et la mise en place d'une rétention enterrée sous le parking.
 - o la suppression du projet parking avec étude de la possibilité de construire un bâtiment à destination de logements sur la parcelle avec un parking enterré d'un niveau, une évacuation des terres et la mise en place d'une rétention enterrée dans le niveau de parking.
- l'une programmatique pour étudier en fonction des données réglementaires (PLU...) les possibilités de valorisation du terrain dans le cadre d'une vente selon la capacités de construction en termes de logements. Cette étude est portée par Antoine Beau Architectures.

A l'issu de ce travail il ressort d'une part, que le bilan coût/avantage du développement d'un programme immobiliser sur le terrain du 42 avenue de St Just est défavorable et d'autre part, qu'une solution technique compatible avec le budget initialement alloué au projet de parking est possible.

Le projet est maintenu et la mission de Maîtrise d'œuvre va se poursuivre.

Une provision de **40K€ TTC** correspondant à environ 10% du coût des travaux est conservée.

b. En ce qui concerne les travaux

Poste 309 - Travaux de construction Bâtiment de stockage et Catering Dôme

Les dépenses suivent l'avancement réel des phases « études-Travaux » du projet concerné. Au 31/12/2020, le solde de **35K€TTC** est prévu pour 2021.

Poste 310 – Travaux du Parking 42, Av de St Just et cheminement piéton (par avenue de St Just)

La mise en œuvre de ce projet a été retardé du fait des évènements exposés ci-avant. Le budget travaux est maintenu à **42,2K€TTC** pour 2022.

Poste 312 – Travaux de VRD Ste Adelaïde et Bd Bruno

L'avancement des travaux de requalifications de ces voiries se fait en coordination avec les chantiers de promotion d'AMETIS et de PROGEREAL. Les travaux devraient être achevés en mars 2021.

En 2020, il a été engagé la phase finale des travaux desservant les projets "La Calanque" d'AMETIS et "Le Décisium" de PROGEREAL pour une estimation MOE de 1 002 390 € HT. La consultation avait conclu à une attribution du marché au groupement COLAS/GIL TP de 739 752,33 € HT.

Les difficultés rencontrées dans le cadre de la réalisation des travaux avec notamment la période COVID mais surtout la gestion des interfaces avec le promoteur AMETIS ont engendré un nombre de prestations supplémentaires important et un avenant de 110 920,91 € HT portant le montant du marché à 850 673,24 € HT.

A ces montants de travaux s'ajoutent les coûts des prestations SEMM pour un montant de 78 859,26 € HT (ces coûts élevés sont dus aux deux programmes immobiliers qui sont des immeubles de grandes hauteurs très végétalisés avec de forts besoins notamment pour garantir leur sécurité incendie).

Les dépenses prévisionnelles pour achever ce projet sont de 59,3K€ TTC avec une facturation en 2021 de 548 K€TTC et de 45K€TTC en 2022 à la fin de la GAPD.

Poste 322 - Confortement du double mur façade du tri postal

Les travaux engagés, se sont achevés en 2020 pour un montant réel à **172K€TTC**. Seule la retenue de garantie du marché sera libérée en 2021 pour 9K€TTC.

Poste 323 – Travaux parachèvement

Provision de dépenses en prévision de la clôture pour **24K€ TTC** en 2022.

Poste 320 – Aléas

Le reliquat de budget est provisionné sur le poste aléas à hauteur de **1818€TTC** pour le règlement d'une dépense non prévue dans le cadre d'une procédure contentieuse suite à un accident.

c. En ce qui concerne les dépenses annexes

Poste 500 - Charges de gestion

Les charges de gestion liées à la location de clôtures pour la parcelle 42 Av. St Just. La location s'est prolongée sur l'année et se prolongera en 2021 du fait des incertitudes concernant le devenir de ce terrain suite à la découverte de pollution.

Les dépenses de consommations, constat d'huissier et autres frais divers liés à la gestion de l'opération sont également imputés sur ce poste.

Pour l'année 2021 la provision est fixée à **10K€ TTC**.

Pour 2021, les dépenses à ce jour connues sont :

- la réparation de la zone de stockage provisoire du Dôme, c'est-à-dire l'ensemble bâche + GBA ;
- la consommation électrique du feu tricolore du boulevard Flemming ;
- une location "des GBA + dispositif d'occultation" de la parcelle située au 42 avenue de St Just ;
- la réalisation de constat d'huissiers pour acter la fin des travaux sur St Adélaïde vis-à-vis des promoteurs.

Poste 501 - Taxe sur les salaires

Elle est induite par le versement des participations à l'équilibre.

Poste 503 - Taxes foncières

Le poste est ajusté annuellement en fonction du portage foncier de l'opération. Pour l'année 2021, la provision est fixée à 700 € TTC.

Poste 504 – Tirages, publicité, AO

Pour 2021, en prévision d'éventuelles dépenses de frais de reproduction, la provision est fixée à environ **1K€TTC**

d. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

-Rém. Sur dépenses : 5% du montant HT
2021 : 29 735 € de rémunération attendue
2022 : 23 090 € de rémunération attendue

-Rém. Sur recettes : 7% du montant HT

-Rém. De liquidation: 0,5% de la demi somme des dépenses et recettes HT

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Il n'est plus prévu de cession hormis la régularisation foncière du parvis avec CD13 et la rétrocession des ouvrages publics exécutés, en cours d'exécution ou à venir.

b. En ce qui concerne les prévisions de participation

Le montant de la participation augmente à 5 310 673 €. Le solde de 962 957€ à verser se répartit comme suit :

2021 : 100 000€

2022 : 862 957€

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 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
1-Budget Foncier ZAC	-8 713 843	-8 713 843	
1-Budget Foncier	-1 036 362	-1 036 362	
TOTAL BUDGET FONCIER	-9 750 205	-9 750 205	

RAS

2 • Études générales ZAC:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
1a-Budget Etudes Réalisées	-918 101	-918 101	
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-99 751	-109 751	10 000
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-47 000	-36 330	-10 670
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-4 000	-4 000	
1a-Budget Etudes	-150 751	-150 081	-670
TOTAL BUDGET ETUDES	-1 068 852	-1 068 182	-670

Les variations des sous budgets du budget 1a Etude, vis à prendre en compte le coût d'une mission d'étude pour la production d'un dossier rétrocession pour l'ensemble des ouvrages de la ZAC. En conséquence, et afin de rester à budget constant :

- Le sous budget 202 augmente de 10 000 €
- Le sous budget 203 diminue de – 10 670 €

3 • Démolitions ZAC mise en état des sols :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-370 095	
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-4 625	-3 370	-1 255
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-131 031	-131 031	
B : 125/305-Démolition Bâtiment Stockage Dôme	-30 870	-30 870	
2a-Budget Démolitions	-166 526	-165 271	-1 255

La variation à la baisse du budget 2a « Démolition » correspond à une économie réalisée sur une mission soldée au montant facturée.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
2-Budget Travaux Hors ZAC	-79 585	-79 778	193
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 865 991	-2 865 991	
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Don	-183 672	-185 117	1 445
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton	-355 000	-355 000	
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-238 134	-238 134	
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaïde et Bd Bruno	-951 074	-1 249 489	298 415
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 431 898	-2 431 898	
B : 125/320-Aléas ZAC	-15 979	-17 494	1 515
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-153 236	-143 492	-9 744
B : 125/323-Travaux de Parachèvement	-40 000	-20 000	-20 000
2-Budget Travaux	-4 368 993	-4 640 624	271 631
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-7 314 569	-7 586 393	271 824

On observe globalement une augmentation du budget travaux de 271 824 € HT résultant des variations suivantes :

- Poste 309 : Le budget est ajusté aux marchés engagés pour mener à bien les derniers travaux de ce projet.
- Poste 310 : maintien à budget constant
- Poste 312 : Ce budget augmente de 298 415 € HT au regard de la réalité du coût des travaux de viabilisation des îlots PROGEREAL et AMETIS et en particulier des aléas opérationnels induits par les problèmes de coordination avec le promoteur AMETIS ayant pénalisé à plusieurs reprises les travaux d'aménagement et ayant eu pour conséquence des frais supplémentaires :
 - o la non démolition d'une rampe d'accès en béton
 - o l'installation d'un pont roulant dédié à la réalisation de votre façade au fond de la rue Sainte Adélaïde en Aout/Septembre 2020 :
 - o la dégradation des ouvrages enterrés et résurgence sur l'impasse Madeleine de St Simon à l'été 2020 :
 - o la dégradation des couches d'assise de chaussée et la mise en place de matériau terreux sur l'impasse Madeleine de St Simon :
 - o le non raccordement du bassin n°2 au réseau public installé par la SOLEAM :
 - o le changement de fonction de l'accès en fond de la rue St Adélaïde :
 - o la dégradation des revêtements de voirie et du mobilier urbain en février / mars 2021
- Poste 320 : Budget ramené au montant engagé.
- Poste 322 : Budget ramené au montant engagé.
- Poste 323 : la provision de ce poste budgétaire créée au CRAC 2019, est ramenée à 20 K€.

5 • Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
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	-69 040	-95 040	26 000
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-24 270	-24 270	
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-49 313	-49 313	
B : 125/405-MOE Bretelles	-83 586	-83 586	
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-43 611	-43 611	
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt	-58 550	-44 052	-14 498
2b-Budget Honoraires	-689 210	-700 712	11 502

Le budget honoraires techniques augmente globalement de 26 000 € suite aux variations des budget suivants :

- Poste 402 : L'augmentation des honoraires techniques de ce poste budgétaire est induite par l'augmentation des travaux correspondant (poste 312).

6 • Charges de gestion:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-510 000	-515 203	5 203
B : 125/501-Taxe sur les Salaires	-12 000	-12 000	
B : 125/501a-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-93 498	-93 498	
B : 125/502-Assurance	-4 943	-4 943	
B : 125/503-Taxes Foncières	-95 719	-96 348	629
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-22 383	-16 424	-5 959
B : 125/505-Entretien	-30 830	-30 830	
B : 125/506-Frais sur Vente	-69 462	-69 462	
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396	-3 396	
3-Budget Dépenses Annexes	-842 231	-842 104	-127

L'augmentation du budget Dépenses Annexes est induit par la prorogation de l'opération pour 2 ans supplémentaire. L'augmentation des sous postes budgétaires est cohérente avec cette durée.

7 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-680 525	-694 348	13 823
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-542 011	-542 011	
B : 125/A330-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-82 395	-67 307	-15 088
4-Budget Remuneration ZAC	-1 304 931	-1 303 666	-1 265
4-Budget Remuneration	-307 620	-307 756	136
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-1 612 551	-1 611 422	-1 129

Ajustement lié principalement aux variations des postes de dépenses

II - LES RECETTES

1• Participation Concédant ZAC et hors ZAC :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 932 810	2 212 957	280 147
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	4 484 592	4 764 739	280 147

La participation à l'Équilibre du bilan (poste 400) augmente de 280 147 €

* * * * * *
* * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/20

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
	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	-150 081	-29 990	-180 071
2-Budget Travaux Hors ZAC	-79 778	-15 944	-95 722
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 865 991	-545 225	-3 411 216
2-Budget Travaux	-4 640 624	-927 872	-5 568 496
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-71 208	-441 303
2a-Budget Démolitions	-165 271	-33 048	-198 319
2b-Budget Honoraires	-700 712	-138 493	-839 205
3-Budget Dépenses Annexes	-842 104	-127 606	-969 710
4-Budget Remuneration ZAC	-1 303 666		-1 303 666
4-Budget Remuneration	-307 756		-307 756
5-Budget Frais Financiers	-119 219		-119 219
Sous-total dépenses	-22 213 603	-2 099 292	-24 312 895
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	2 212 957		2 212 957
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	4 764 739	520 926	5 285 665
Sous-total recettes	22 213 600	2 622 247	24 835 847
Sous-total TVA	3	-3	-522 953

Échéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	TVA TTC au 31/12/20	A fin 2020 Cumul	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 12-mars	ECART HT
1-Budget Foncier ZAC	-8 713 843	-8 713 843	-25 780	-8 739 623	-8 739 622			-1
1-Budget Foncier	-1 036 362	-1 036 362	-13 367	-1 049 729	-1 049 729			
1a-Budget Etudes Réalisées	-918 101	-918 101	-170 759	-1 088 860	-1 088 860			
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-99 751	-109 751	-21 924	-131 675	-113 730	-17 946		1 10 000
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-47 000	-36 330	-7 266	-43 596	-37 596	-2 689	-3 311	-10 670
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-4 000	-4 000	-800	-4 800				
1a-Budget Etudes	-150 751	-150 081	-29 990	-180 071	-156 126	-20 635	-3 311	1 -670
2-Budget Travaux Hors ZAC	-79 585	-79 778	-15 944	-95 722	-95 723			1 193
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 865 991	-2 865 991	-545 225	-3 411 216	-3 411 216			
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-183 672	-185 117	-36 865	-221 982	-186 864	-35 111		-7 1 445
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton Bis	-355 000	-355 000	-71 000	-426 000	-3 360		-422 640	
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-238 134	-238 134	-47 556	-285 690	-285 688			-2
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-951 074	-1 249 489	-249 898	-1 499 387	-905 442	-548 731	-45 213	-1 298 415
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 431 898	-2 431 898	-486 379	-2 918 277	-2 918 276			-1
B : 125/320-Aléas ZAC	-15 979	-17 494	-3 475	-20 969	-19 151	-1 818		1 515
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-153 236	-143 492	-28 699	-172 191	-163 581	-8 610		-9 744
B : 125/323-Travaux de Parachèvement	-40 000	-20 000	-4 000	-24 000		-24 000		-20 000
2-Budget Travaux	-4 368 993	-4 640 624	-927 872	-5 568 496	-4 482 362	-594 270	-491 853	-11 271 631
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-370 095	-71 208	-441 303	-441 301			-2
2a-Budget Démolitions	-166 526	-165 271	-33 048	-198 319	-198 319			-1 255
B : 125/400-Honoraires ZAC	-329 375	-329 375	-64 636	-394 011	-394 013			2
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-31 465	-31 465	-6 106	-37 571	-37 572			1
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-69 040	-95 040	-19 008	-114 048	-68 524	-45 524		26 000
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-24 270	-24 270	-4 854	-29 124	-29 124			
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-49 313	-49 313	-9 862	-59 175	-52 985	-6 189		-1
B : 125/405-MOE Bretelles	-83 586	-83 586	-16 717	-100 303	-100 304			1
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-43 611	-43 611	-8 499	-52 110	-50 992	-1 118		
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt Piéton	-58 550	-44 052	-8 811	-52 863	-12 755	-9 678	-30 430	-14 498
2b-Budget Honoraires	-689 210	-700 712	-138 493	-839 205	-746 269	-62 509	-30 430	3 11 502
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-510 000	-515 203	-98 109	-613 312	-601 719	-10 771	-824	2 5 203
B : 125/501-Taxe sur les Salaires	-12 000	-12 000		-12 000	-9 143		-2 857	
B : 125/501a-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-93 498	-93 498	-6 705	-100 203	-100 204			1
B : 125/502-Assurance	-4 943	-4 943		-4 943	-4 944			1
B : 125/503-Taxes Foncières	-95 719	-96 348		-96 348	-95 648	-700		629
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-22 383	-16 424	-2 493	-18 917	-17 995	-923		1 -5 959
B : 125/505-Entretien	-30 830	-30 830	-6 004	-36 834	-36 833			-1
B : 125/506-Frais sur Vente	-69 462	-69 462	-14 295	-83 757	-83 757			
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396	-3 396		-3 396	-3 396			
3-Budget Dépenses Annexes	-842 231	-842 104	-127 606	-969 710	-953 639	-12 394	-3 681	4 -127
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-680 525	-694 348		-694 348	-643 153	-28 934	-22 260	-1 13 823
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-542 011	-542 011		-542 011	-542 010			-1
B : 125/A330-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-82 395	-67 307		-67 307			-67 307	-15 088
4-Budget Remuneration ZAC	-1 304 931	-1 303 666		-1 303 666	-1 185 163	-28 934	-22 260	-67 309 -1 265
4-Budget Remuneration	-307 620	-307 756		-307 756	-297 729			-10 027 136
5-Budget Frais Financiers	-119 219	-119 219		-119 219	-119 218			-1
Sous-total dépenses	-21 933 458	-22 213 603	-2 099 292	-24 312 895	-22 965 276	-718 742	-551 535	-77 342 280 145
1-Budget Cessions	16 770 478	16 770 478	2 100 763	18 871 241	18 871 241			
3-Budget Divers	678 383	678 383	558	678 941	678 941			
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 932 810	2 212 957		2 212 957	1 250 000	100 000	862 957	280 147
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	1 401 933	1 401 933	280 387	1 682 320	1 682 320			
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 149 849	1 149 849	240 539	1 390 388	1 390 388			
4-Budget Participations	4 484 592	4 764 739	520 926	5 285 665	4 322 708	100 000	862 957	280 147
Sous-total recettes	21 933 453	22 213 600	2 622 247	24 835 847	23 872 890	100 000	862 957	280 147
Sous-total TVA	5	3	-3	-522 953	-916 426	393 473		-2
Trésorerie brute				-8 812	-234 081	77 341	-1	

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
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	-119 675	-131 675	12 000
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-56 400	-43 596	-12 804
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-4 800	-4 800	
1a-Budget Etudes	-180 875	-180 071	-804
2-Budget Travaux Hors ZAC	-94 090	-95 722	1 632
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-3 411 216	-3 411 216	
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-220 407	-221 982	1 575
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton Bis	-426 000	-426 000	
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-285 690	-285 690	
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-1 141 288	-1 499 387	358 099
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 918 277	-2 918 277	
B : 125/320-Aléas ZAC	-19 151	-20 969	1 818
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-183 882	-172 191	-11 691
B : 125/323-Travaux de Parachèvement	-48 000	-24 000	-24 000
2-Budget Travaux	-5 242 695	-5 568 496	325 801
2a-Budget Démolitions Terminées	-441 303	-441 303	
2a-Budget Démolitions	-199 825	-198 319	-1 506
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	-82 848	-114 048	31 200
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-29 124	-29 124	
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-59 175	-59 175	
B : 125/405-MOE Bretelles	-100 303	-100 303	
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-52 110	-52 110	
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt Piéton	-70 260	-52 863	-17 397
2b-Budget Honoraires	-825 402	-839 205	13 803
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-607 141	-613 312	6 171
B : 125/501-Taxe sur les Salaires	-12 000	-12 000	
B : 125/501a-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-100 203	-100 203	
B : 125/502-Assurance	-4 943	-4 943	
B : 125/503-Taxes Foncières	-95 719	-96 348	629
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-26 068	-18 917	-7 151
B : 125/505-Entretien	-36 834	-36 834	
B : 125/506-Frais sur Vente	-83 757	-83 757	
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396	-3 396	
3-Budget Dépenses Annexes	-970 061	-969 710	-351
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-680 525	-694 348	13 823
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-542 011	-542 011	
B : 125/A330-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-82 395	-67 307	-15 088
4-Budget Remuneration ZAC	-1 304 931	-1 303 666	-1 265
4-Budget Remuneration	-307 620	-307 756	136
5-Budget Frais Financiers	-119 219	-119 219	
Sous-total dépenses	-23 975 449	-24 312 895	337 446
1-Budget Cessions	18 871 241	18 871 241	
3-Budget Divers	678 941	678 941	
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 932 810	2 212 957	280 147
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	5 005 518	5 285 665	280 147
Sous-total recettes	24 555 700	24 835 847	280 147
Sous-total TVA	-580 253	-522 953	-57 300

Écart Année 2020 -TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-17 483	-11 537	-5 946	-34%
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-10 618	-2 076	-8 542	-80%
1a-Budget Etudes	-28 101	-13 613	-14 488	-52%
B : 125/316-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-600	-2 232	1 632	272%
2-Budget Travaux Hors ZAC	-600	-2 232	1 632	272%
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-34 649	-1 112	-33 537	-97%
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton Bis	-400 440		-400 440	-100%
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-925 755	-689 909	-235 846	-25%
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-153 767	-133 466	-20 301	-13%
2-Budget Travaux	-1 514 611	-824 487	-690 124	-46%
2a-Budget Démolitions	-1 506		-1 506	-100%
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-1 026	-1 026		
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-36 052	-21 728	-14 324	-40%
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-1 320	-1 320		
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-10 017	-3 828	-6 189	-62%
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-1 118		-1 118	-100%
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt	-70 260	-12 755	-57 505	-82%
2b-Budget Honoraires	-119 793	-40 657	-79 136	-66%
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-11 696	-10 100	-1 596	-14%
B : 125/501-Taxe sur les Salaires	-2 165	-2 165		
B : 125/503-Taxes Foncières	-700	-629	-71	
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-6 406		-6 406	-100%
3-Budget Dépenses Annexes	-20 967	-12 894	-8 073	-39%
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-70 675	-37 034	-33 641	-48%
4-Budget Remuneration ZAC	-70 675	-37 034	-33 641	-48%
4-Budget Remuneration		-136	136	
Sous-total dépenses	-1 756 253	-931 052	-825 201	-47%
4-Budget Participations				
Sous-total recettes				
Sous-total TVA		46 509	-46 509	

Variation	-1 756 253	-884 543
------------------	-------------------	-----------------