MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

ZAC de Saint-Just
Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement de Saint-Just 13ème et 14ème arrondissement - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 s'établit comme suit :

Dépenses

Sur l'exercice 2021, le montant des dépenses prévues était de 718 742 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 537 415 € TTC, soit un écart de – 181 327 €.

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 24 935 847 € TTC. Ce montant prévisionnel est en hausse de 100 000 € par rapport au bilan du 31/12/2020.

Recettes

Sur l'exercice 2021, le montant des recettes de l'opération est de 100 000 € TTC de participation Métropole à l'équilibre versés le 11 mai 2021. Ce montant représente 100% des recettes attendues.

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 24 935 847 € TTC. Ce montant prévisionnel est en hausse de 100 000 € par rapport au bilan du 31/12/2020.

Participations

Le budget participations d'un montant de 5 385 665 € TTC est composé comme suit :

- la participation Métropole à l'équilibre qui s'élève à 2 312 957 € TTC en augmentation de 100 000 € par rapport au bilan du 31/12/2020. 1 250 000 € TTC ont déjà été versés à la SOLEAM par la Métropole avant 2021 et 100 000 € ont été versés le 11 mai 2021. 862 957 € TTC restent à verser en 2022 et 100 000 € restent à verser en 2023.

- la participation Métropole en Equipements qui s'élève à 1 682 320 € TTC, est inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2020. L'intégralité de cette participation a été versée.

- la participation 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 2020, L'intégralité de cette participation a été versée.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

- Équipements Publics réalisés : 8
- Équipements Publics à réaliser : 8

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT : 11

a. L'avancement des acquisitions foncières: 11
b. L'avancement des travaux: 11
c. L'avancement des commercialisations 12
d. L'avancement des participations du concédant 13
e. L'avancement des rétrocessions (cartographie) 13

III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE 14

1) LES DEPENSES 14

a. Les Dossiers en phase « Études » 14
b. Les Dossiers en phase « Travaux » 15
c. Le budget « Dépenses annexes » 16
d. La rémunération du « Concessionnaire » 16

2) LES RECETTES 17

1) LA TRESORERIE DE L'OPERATION 17

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES 18

1) LES DEPENSES 18

a. En ce qui concerne les études 18
b. En ce qui concerne les travaux 19
c. En ce qui concerne les dépenses annexes 19
d. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire 19

2) LES RECETTES 20

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation 20
b. En ce qui concerne les prévisions de participation 20

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 21

VI. ANNEXES 24

Bilan prévisionnel au 31/12/21 24
Échéancier de trésorerie prévisionnelle 25
Tableau des écarts-TTC 26
Écart Année 2021 -TTC 27

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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 règlementaires 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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 regarde 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.

Avenant n°26 (21/11/20) : Cet avenant a pour objet de prendre en compte la modification de l'échéancier de la participation du concédant à l'équilibre du bilan et son montant.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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 : 12/03/2017->12/03/2019* Par Avenant n°23- délibération n°URB 032-4190-18/CM du 28/06/2018 ***Echéance : 12/03/2019->12/03/2021*** Par Avenant n°25- délibération n°URB 027-8698-20/CM du15/10/2020 ***Echéance : 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 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

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

Dernier bilan approuvé: CRAC au 31 décembre 2020, approuvé par délibération n°URB 018-10326/21/CM du 7/10/2021

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
31/12/21	24 935 847€	2 312 957€	1 682 320€TTC	Ville : 1 390 388€ AMP : 1 350 000€ Equipements : 1 682 320€TTC

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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'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.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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.

- Équipements 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

- Équipements Publics à réaliser :

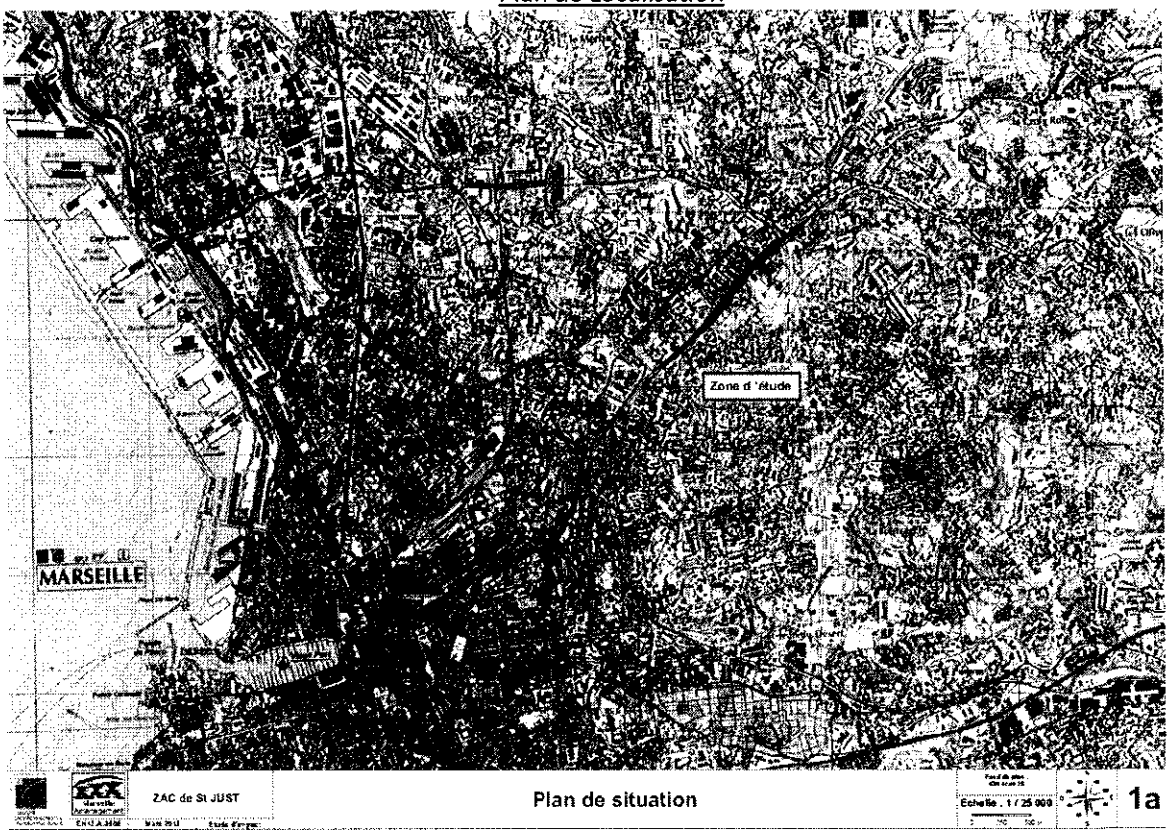
- Liaison piétonne (nouvel itinéraire placé le long de l'avenue de Saint-Just)
- Aménagement de la rue Sainte Adelaïde avec rampe d'accès sur nouvelle bretelle.
- Parking public au 42 avenue de St JUST.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

ANNEXE 1

ZAC DE ST JUST

Plan de Localisation



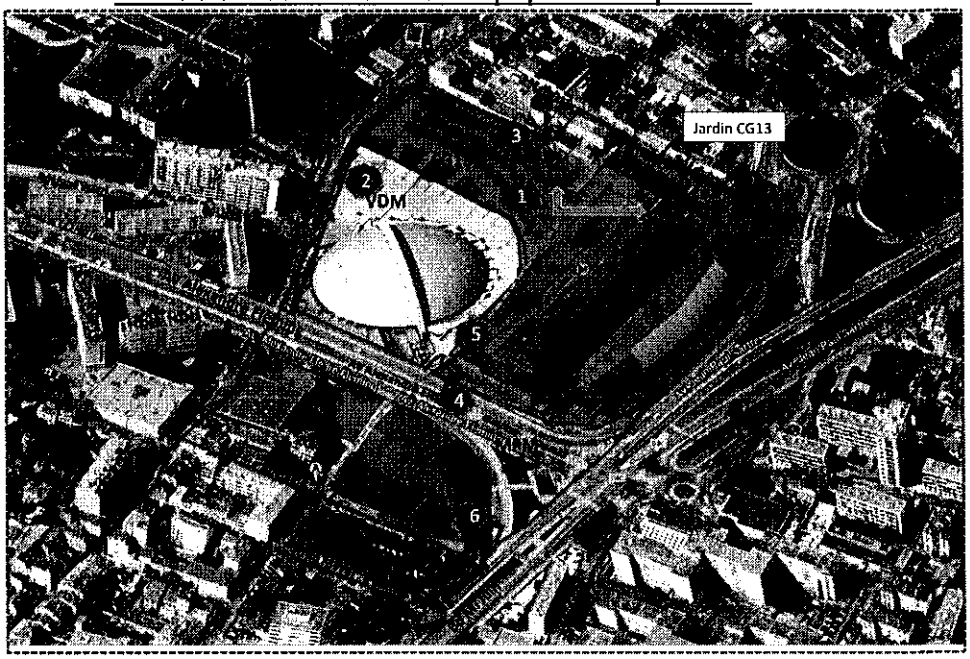
Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

a. L'avancement des acquisitions foncières:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
B : 125/100-Acquisitions Ville	**-3 935 345**	-3 935 345	100%
B : 125/101-Acquisitions Ville/Cumpm	**-2 240 357**	-2 240 357	100%
B : 125/102-Acquisitions Autres et Frais Annexes	**-2 563 921**	-2 563 920	100%
1-Budget Foncier ZAC	**-8 739 623**	-8 739 622	100%
B : 125/103-Terrain Hors ZAC	**-922 638**	-922 638	100%
B : 125/110-Frais d'Acquisition	**-127 091**	-127 091	100%
1-Budget Foncier	**-1 049 729**	-1 049 729	100%
TOTAL BUDGET FONCIER	**-9 789 352**	**-9 789 351**	**100%**

Au 31 décembre 2021, SOLEAM maîtrise le foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC de St Just.

b. L'avancement des travaux:

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)

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
B : 125/316-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	**-95 722**	-95 723	100%
2-Budget Travaux Hors ZAC	**-95 722**	-95 723	100%
B : 125/308-Aménagement Parking de Surface Dôme	**-254 036**	-254 036	100%
B : 125/313-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just	**-84 805**	-84 804	100%
B : 125/317-Espaces Publics dont 3ème Tiers	**-2 937 376**	-2 937 376	100%
B : 125/319-Passerelle Fleming	**-134 999**	-135 000	100%
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	**-3 411 216**	-3 411 216	100%
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	**-222 771**	-187 157	84%
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton Bis	**-588 000**	-3 360	1%
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	**-285 690**	-285 688	100%
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	**-1 366 283**	-1 348 270	99%
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	**-2 918 277**	-2 918 276	100%
B : 125/320-Aléas ZAC	**-20 969**	-20 969	100%
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	**-172 191**	-172 191	100%
B : 125/323-Travaux de Parachèvement	**-24 000**		
2-Budget Travaux	-5 598 181	-4 935 911	88%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-9 105 119**	**-8 442 850**	**93%**

c. L'avancement des commercialisations

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 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%

Au 31 décembre 2021, 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).

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

d. L'avancement des participations du concédant

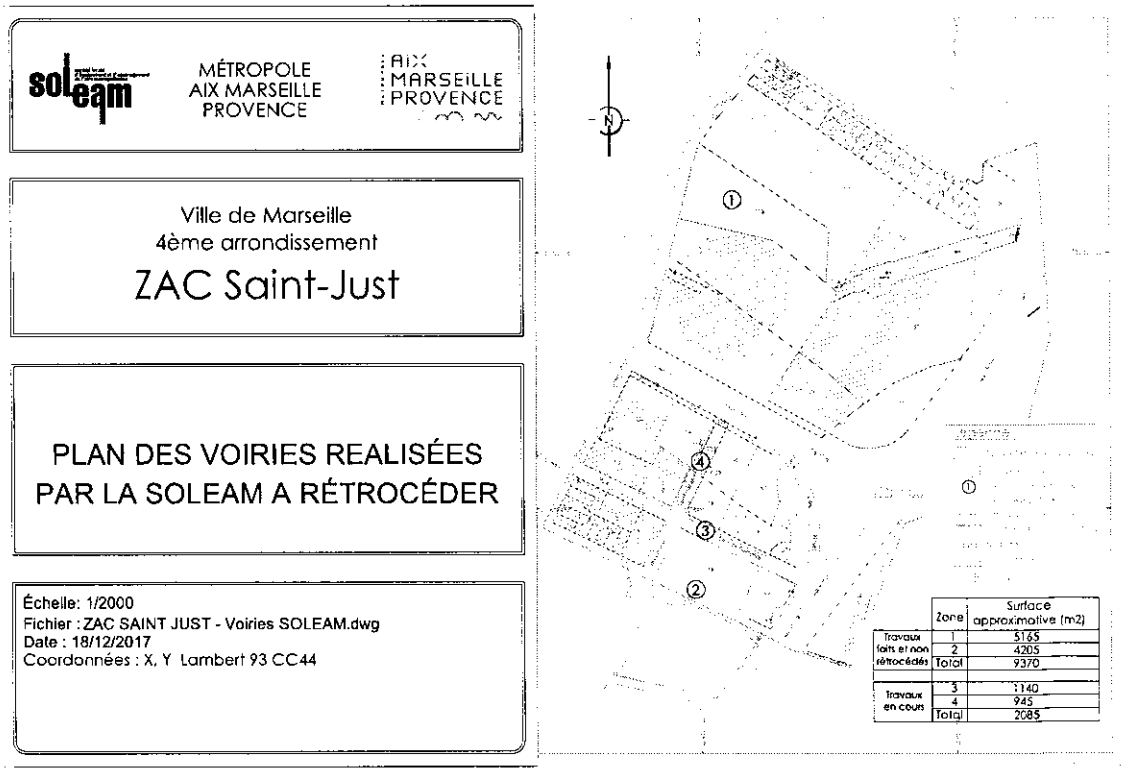
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**2 312 957**	1 350 000	58%
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	**1 682 320**	1 682 320	100%
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	**1 390 388**	1 390 388	100%
4-Budget Participations	**5 385 665**	4 422 708	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 : 2 312 957 € répartie en 862 957€ en 2022, le solde en 2023

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 718 742 € TTC à comparer à 537 415 € TTC payées soit un écart de -181 327€, soit -47%.

a. Les Dossiers en phase « Études »

✓ Études préalables

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	**-17 946**	-2 400	-15 546	-87%
B : 125/203-Frais de Géométre ZAC	**-2 689**		-2 689	-100%
1a-Budget Etudes	**-20 635**	-2 400	-18 235	-88%

Le montant des dépenses prévues en études était de 20 635 € à comparer à 2 400€ payées, l'écart de -18 235€ résulte :
La SOLEAM a conduit en 2021 des études de pollution sur le terrain situé au 42 avenue de St Just devant accueillir le futur parking public. Suite à la découverte d'une pollution importante, l'ensemble du projet technique élaboré initialement par ARTELIA avec des revêtements perméables et sans bassin a dû être entièrement revu.
L'ensemble des dépenses ont donc dû être décalé à l'année suivante.

Poste 202 : La provision budgétaire sera reportée l'année suivante avec le suivi en tant qu'AMO d'ERG Environnement dans l'évacuation des terres polluées de la parcelle accueillant le futur parking. En outre, suite aux OPR réalisés dans le cadre de la rue St Adélaïde en 2021, la DPH de la ville de Marseille a indiqué souhaiter que la SOLEAM propose une dérogation du cheminement le long de la bretelle Fleming. Une commande a été passée auprès d'ARTELIA, les études sont en cours.

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 du parking et (sous MOE) pour le parachèvement des voies Sainte Adelaïde/Bd Bruno. Elle vise à couvrir les besoins de relevés topographiques et de réalisation des plans de récolement de l'ensemble de la ZAC.

✓ Les études en cours de travaux (honoraires)

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)				
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	**-45 524**	-35 556	-9 968	-22%
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just				
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	**-6 189**		-6 189	-100%
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	**-9 678**	-8 040	-1 638	-17%
2b-Budget Honoraires	**-62 509**	-43 596	-18 913	-30%

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Le montant des dépenses prévues en honoraires techniques était de 62 509 € à comparer à 43 596 € payées, soit un écart de -18 913 €. A
Poste 402 : l'écart existant est relatif à la mission AOR de MOE d'Artelia dans le cadre du suivi des travaux VRD des rues St Adélaïde et Impasse St Simon dont la réception a été acté au printemps 2021.
Poste 404/406 : Les dépenses sont suspendues à la réception des documents nécessaires dans le cadre de la production des DOE. Au 31/12/2021, le solde de **6K€TTC** est prévu pour 2022.
Poste 407 : l'écart existant est relatif à la mission de MOE d'ARTELIA pour la réalisation du parking au 42 avenue de St Just qui a été décalé compte tenu de la découverte de la pollution et de la reprise des études techniques pour prendre en compte cette donnée d'entrée structurante pour le projet.

b. Les Dossiers en phase « Travaux »

- 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.

Les travaux ont été achevés au printemps 2021.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	**-35 111**	-294	-34 817	-99%
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton Bis				
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles				
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	**-548 731**	-442 828	-105 903	-19%
B : 125/320-Aléas	**-1 818**	-1 818		
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	**-8 610**	-8 610		
B : 125/323-Travaux de Parachèvement				
2-Budget Travaux	**-594 270**	-453 550	-140 720	-24%

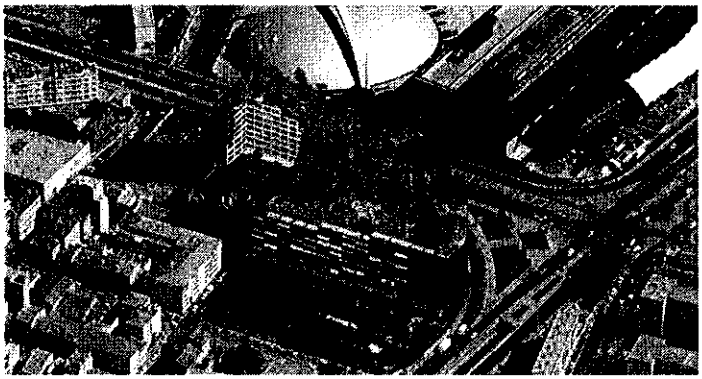
- <u>Les travaux d'aménagement :</u>

Le montant des dépenses prévues en travaux était de 594 270 € à comparer à 453 550 € payées, l'écart de -140 720€, soit -24%. L'analyse des sous postes budgétaires met en évidence :
- Poste 309 : L'entreprise n'a toujours pas transmis la totalité du DOE (pour être conforme au demande du contrôle technique).
- Poste 312 : Une provision pour travaux supplémentaires avait déjà été enregistrée, économie sur ce poste à prévoir

- <u>Les travaux de construction :</u>

- Programme « **La Calanque** » (AMETIS) conçu par Jean Nouvel situé Rue Ste Adélaïde.
Livré en 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022



- **L'Hôtel « Décisium »** de PROGEREAL conçu par Jean-Michel Wilmotte situés sur l'ilot « Meyer », bordés par la rue Ste Adélaïde et le Bd Meyer.
Travaux en cours au 31/12/2020. Livraison projetée courant 2023.

c. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	**-10 771**	-15 578	4 807	45%
B : 125/501-Taxe sur les Salaires				
B : 125/503-Taxes Foncières	**-700**	-633	-67	
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	**-923**	-141	-782	-85%
B : 125/505-Entretien				
3-Budget Depenses Annexes	**-12 394**	**-16 352**	3 958	32%

Le montant des dépenses prévues en travaux était de 12 394€ à comparer à 16 352 € payées, l'écart de +3 958 € s'explique par :

Poste 500 : L'écart s'explique principalement par la remise en service du feu tricolore à l'intersection St Adélaïde / Bretelle Fleming dû à la réception des travaux en 2021 et aux consommations associées.
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 2021 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. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	**-28 934**	-21 517	-7 417	-26%

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

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

2) LES RECETTES

Le montant des recettes prévues était de 100 000 € TTC à comparer à 100 000 € TTC payées.

Désignation lignes budgétaires en Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**100 000**	100 000		

La participation a été versée le 11 mai 2021.

1) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2020 : -8 811€
Trésorerie prévue fin 2021 (crac 2020) : -234 081 €
Trésorerie réelle fin 2021 : - 435 676€

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES

Suite à l'étude double menée par ARTELIA sur l'aspect technique VRD et par Antoine Beau Architecture sur l'aspect programmatique, MAMP a décidé sur la base des éléments financiers présentés de privilégier la solution d'un parking public conformément à la liste des équipements publics prévus en lieu et place d'une cession à un opérateur privé à des fins de construction de logements.
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
Sur ce poste, nous pouvons nous limiter au solde des marchés engagés sur les années précédentes à savoir la poursuite de la mission d'AMO d'ERG Environnement pour la gestion et l'évacuation des terres polluées de la parcelle du parking et la réalisation d'un dossier de dérogation PMR pour la bretelle Fleming par ARTELIA.
Elles sont provisionnées à hauteur de **20K€TTC.**

Poste 203 – Frais de Géomètre ZAC
La provision fixée de **6K€TTC** pour les années 2022 et 2023 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
Sur ce poste, nous pouvons nous limiter au solde des marchés engagés à savoir la fin de mission MOE d'ARTELIA dans le cadre de l'aménagement de la rue St Adélaïde et le paiement des factures du CSPS pour la même opération soit **10K€ TTC.**

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 31/12/2021, le solde de **6K€TTC** est prévu pour 2022.

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
Suite à la décision de MAMP de confirmer le projet de réalisation du parking sur cette parcelle, la mission PRO/DCE puis de suivi des travaux est relancé auprès du maitre d'œuvre ARTELIA et devra se réaliser en 2022.
Une provision de 56 K€ HT correspondant à environ 8 % du cout des travaux est conservée.

Soit un solde prévisionnel de **75K€ TTC** à payer

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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 31/12/202, le solde de **35K€TTC** est prévu pour 2022.

Poste 310 – Travaux du Parking 42, Av de St Just et cheminement piéton (par avenue de St Just)
La mise en œuvre opérationnelle du projet de parking aura lieu en 2022.
Le budget initialement fixé selon l'estimation du maitre d'œuvre à 350 k€ HT en 2020 devra être revu à la hausse pour tenir compte de l'augmentation du cout des fournitures et des matières premières depuis fin 2021 en prenant un aléa de 15 % (moyenne observée sur des consultations similaires) pour être porté à 490 k€ HT soit **585K€TTC**.

Poste 312 – Travaux de VRD Ste Adelaïde et Bd Bruno
Les travaux se sont achevés en 2021.
Il ne restera en 2022 que le paiement final à l'issue de la GAPD.
La dépense prévisionnelle se situe donc autour de 18 k€ TTC.

Poste 323 – Travaux parachèvement
Provision de dépenses en prévision de la clôture pour **24K€ TTC** en 2022.

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 2022 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 2022/2023, la provision est fixée à **26K€ TTC**.

Pour 2022, 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 feux tricolore du boulevard Flemming ;
- une location "des GBA + dispositif d'occultation" de la parcelle située au 42 avenue de St Just ;

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 2022, la provision est fixée à 719 € TTC.

Poste 504 – Tirages, publicité, AO
Pour 2022, compte tenu de la consultation pour les travaux du parking, la provision est fixée à environ **5,4K€TTC**

d. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

-Rém. Sur dépenses : 5% du montant HT
2022 : 33 903€ de rémunération attendue, base 670K€HT

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

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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 de 5 310 673 € à 5 385 665 :
-862 957€ sera versé en 2022
-le solde soit 100 000€ sera versé en 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 125/100-Acquisitions Ville	-3 935 345	-3 935 345	
B : 125/101-Acquisitions Ville/Cumpm	-2 236 219	-2 236 219	
B : 125/102-Acquisitions Autres et Frais Annexes	-2 542 279	-2 542 279	
1-Budget Foncier ZAC	-8 713 843	-8 713 843	
B : 125/103-Terrain Hors ZAC	-922 638	-922 638	
B : 125/110-Frais d'Acquisition	-113 724	-113 724	
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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
1a-Budget Etudes Réalisées	-918 101	-918 101	
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-109 751	-113 546	3 795
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-36 330	-36 330	
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-4 000	-4 000	
1a-Budget Etudes	-150 081	-153 876	3 795

La variation du sous budget 202 augmente pour permettre la réalisation d'un Dossier de Dérogation Pmr Bretelle Fleming par l'entreprise ARTELIA

3 • Démolitions ZAC mise en état des sols :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 125/300-Démolitions ZAC	-304 036	-304 036	
B : 125/301-Diagnostic Avant Démolition	-10 166	-10 166	
B : 125/304-Constat Préventif Avt Démol	-4 060	-4 060	
B : 125/307-Démolition (Hors ZAC)	-51 833	-51 833	
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-370 095	
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-3 370	-3 370	
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	-165 271	-165 271	

RAS

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
2-Budget Travaux Hors ZAC	-79 778	-79 778	
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 865 991	-2 865 991	
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-185 117	-185 774	657
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton	-355 000	-490 000	135 000
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-238 134	-238 134	
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-1 249 489	-1 138 569	-110 920
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 431 898	-2 431 898	
B : 125/320-Aléas ZAC	-17 494	-17 494	
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-143 492	-143 492	
B : 125/323-Travaux de Parachévement	-20 000	-20 000	
2-Budget Travaux	-4 640 624	-4 665 361	24 737

On observe globalement une augmentation du budget travaux de 24 737 € 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 : estimation phase PRO
- Poste 312 : Budget ramené au montant engagé.

5 • Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 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	-95 040	-94 513	-527
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 P	-44 052	-80 000	35 948
2b-Budget Honoraires	-700 712	-736 133	35 421

Le budget honoraires techniques augmente globalement de 35 421€HT suite aux variations des budget suivants :
- Poste 402 : Ajustement à l'engagé
- Poste 407 : Ajustement à l'augmentation du poste 310

6 • Charges de gestion:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-515 203	-528 000	12 797
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	-96 348	-97 000	652
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-16 424	-33 500	17 076
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 Depenses Annexes	-842 104	-872 629	30 525

L'augmentation du budget Dépenses Annexes est induit par l'allongement de la durée de location des GBA.

7 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-694 348	-699 530	5 182
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-542 011	-542 011	
B : 125/A330-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-67 307	-67 543	236
4-Budget Remuneration ZAC	-1 303 666	-1 309 084	5 418
4-Budget Remuneration	-307 756	-307 756	

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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 212 957	2 312 957	100 000
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	4 764 739	4 864 739	100 000

La participation à l'Équilibre du bilan (poste 400) augmente de 100 000 €

* * * * * *
* * *

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/21

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget actualisé au 31/12/21	TVA	TTC
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	-153 876	-30 749	**-184 625**
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	-4 665 361	-932 820	**-5 598 181**
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-71 208	**-441 303**
2a-Budget Démolitions	-165 271	-33 048	**-198 319**
2b-Budget Honoraires	-736 133	-145 577	**-881 710**
3-Budget Depenses Annexes	-872 629	-133 124	**-1 005 753**
4-Budget Remuneration ZAC	-1 309 084		**-1 309 084**
4-Budget Remuneration	-307 756		**-307 756**
5-Budget Frais Financiers	-119 321		**-119 321**
Sous-total dépenses	**-22 313 601**	**-2 117 601**	**-24 431 202**
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	**2 312 957**		**2 312 957**
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	4 864 739	520 926	**5 385 665**
Sous-total recettes	**22 313 600**	**2 622 247**	**24 935 847**
Sous-total TVA	**3**	**-3**	**-504 645**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Échéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	ECART
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21				Prév.	12-mars	HT
1-Budget Foncier ZAC	-8 713 843	-25 780	-8 739 623	-8 739 622		-1	
1-Budget Foncier	-1 036 362	-13 367	-1 049 729	-1 049 729			
1a-Budget Etudes Réalisées	-918 101	-170 759	-1 088 860	-1 088 860			
1a-Budget Etudes	-153 876	-30 749	-184 625	-158 526	-26 100	1	3 795
2-Budget Travaux Hors ZAC	-79 778	-15 944	-95 722	-95 723		1	
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 865 991	-545 225	-3 411 216	-3 411 216			
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-185 774	-36 997	-222 771	-187 157	-35 606	-8	657
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton	-490 000	-98 000	-588 000	-3 360	-584 640		135 000
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-238 134	-47 556	-285 690	-285 688		-2	
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-1 138 569	-227 714	-1 366 283	-1 348 270	-18 012	-1	-110 920
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 431 898	-486 379	-2 918 277	-2 918 276		-1	
B : 125/320-Aléas ZAC	-17 494	-3 475	-20 969	-20 969			
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-143 492	-28 699	-172 191	-172 191			
B : 125/323-Travaux de Parachèvement	-20 000	-4 000	-24 000		-24 000		
2-Budget Travaux	-4 665 361	-932 820	-5 598 181	-4 935 911	-662 258	-12	24 737
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-71 208	-441 303	-441 301		-2	
2a-Budget Démolitions	-165 271	-33 048	-198 319	-198 319			
B : 125/400-Honoraires ZAC	-329 375	-64 636	-394 011	-394 013		2	
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-31 465	-6 106	-37 571	-37 572		1	
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-94 513	-18 903	-113 416	-104 080	-9 336		-527
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-24 270	-4 854	-29 124	-29 124			
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-49 313	-9 862	-59 175	-52 985	-6 189	-1	
B : 125/405-MOE Bretelles	-83 586	-16 717	-100 303	-100 304		1	
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-43 611	-8 499	-52 110	-50 992	-1 118		
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt	-80 000	-16 000	-96 000	-20 795	-75 205		35 948
2b-Budget Honoraires	-736 133	-145 577	-881 710	-789 865	-91 848	3	35 421
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-528 000	-100 240	-628 240	-601 460	-17 084	-9 696	12 797
B : 125/501-Taxe sur les Salaires	-12 000		-12 000	-9 143	-678	-2 179	
B : 125/501a-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-93 498	-6 705	-100 203	-100 204		1	
B : 125/502-Assurance	-4 943		-4 943	-4 944		1	
B : 125/503-Taxes Foncières	-97 000		-97 000	-96 281	-719		682
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-33 500	-5 880	-39 380	-33 972	-5 409	1	17 076
B : 125/505-Entretien	-30 830	-6 004	-36 834	-36 833		-1	
B : 125/506-Frais sur Vente	-69 462	-14 295	-83 757	-83 757			
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396		-3 396	-3 396			
3-Budget Depenses Annexes	-872 529	-133 124	-1 005 753	-969 990	-23 890	-11 873	30 525
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-699 530		-699 530	-664 670	-33 903	-957	5 182
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-542 011		-542 011	-542 010		-1	
B : 125/A330-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-67 543		-67 543			-67 543	236
4-Budget Remuneration ZAC	-1 309 084		-1 309 084	-1 206 680	-33 903	-68 501	5 418
4-Budget Remuneration	-307 756		-307 756	-297 729		-10 027	
5-Budget Frais Financiers	-119 321		-119 321	-119 218	-102	-1	102
Sous-total dépenses	**-22 313 601**	**-2 117 601**	**-24 431 202**	**-23 502 689**	**-838 101**	**-90 412**	**99 998**
1-Budget Cessions	16 770 478	2 100 763	18 871 241	18 871 241			
3-Budget Divers	678 383	558	678 941	678 941			
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 312 957		2 312 957	1 350 000	862 957	100 000	100 000
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	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	240 539	1 390 388	1 390 388			
4-Budget Participations	4 864 739	520 926	5 385 665	4 422 708	862 957	100 000	100 000
Sous-total recettes	22 313 600	2 622 247	24 935 847	23 972 890	862 957	100 000	100 000
Sous-total TVA	3	-3	-504 645	-905 866	268 578	132 643	
Trésorerie brute				-435 665	-142 231		

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 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	-131 675	-136 229	4 554
B : 125/203-Frais de Géométre ZAC	-43 596	-43 596	
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-4 800	-4 800	
1a-Budget Etudes	-180 071	-184 625	4 554
2-Budget Travaux Hors ZAC	-95 722	-95 722	
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-3 411 216	-3 411 216	
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-221 982	-222 771	789
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton	-426 000	-588 000	162 000
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-285 690	-285 690	
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-1 499 387	-1 366 283	-133 104
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 918 277	-2 918 277	
B : 125/320-Aléas ZAC	-20 969	-20 969	
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-172 191	-172 191	
B : 125/323-Travaux de Parachévement	-24 000	-24 000	
2-Budget Travaux	-5 568 496	-5 598 181	29 685
2a-Budget Démolitions Terminées	-441 303	-441 303	
2a-Budget Démolitions	-198 319	-198 319	
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	-114 048	-113 416	-632
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	-52 863	-96 000	43 137
2b-Budget Honoraires	-839 205	-881 710	42 505
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-613 312	-628 240	14 928
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	-96 348	-97 000	652
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-18 917	-39 380	20 463
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 Depenses Annexes	-969 710	-1 005 753	36 043
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-694 348	-699 530	5 182
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-542 011	-542 011	
B : 125/A330-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-67 307	-67 543	236
4-Budget Remuneration ZAC	-1 303 666	-1 309 084	5 418
4-Budget Remuneration	-307 756	-307 756	
5-Budget Frais Financiers	-119 219	-119 321	102
Sous-total dépenses	**-24 312 895**	**-24 431 202**	118 307
1-Budget Cessions	18 871 241	18 871 241	
3-Budget Divers	678 941	678 941	
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 212 957	2 312 957	100 000
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	5 285 665	5 385 665	100 000
Sous-total recettes	24 835 847	24 935 847	100 000
Sous-total TVA	**-522 953**	**-504 645**	**-18 308**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Écart Année 2021 -TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation -%
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	**-17 946**	-2 400	-15 546	-87%
B : 125/203-Frais de Géométre ZAC	**-2 689**		-2 689	-100%
1a-Budget Etudes	**-20 635**	-2 400	**-18 235**	**-88%**
2-Budget Travaux Hors ZAC				
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	**-35 111**	-294	-34 817	-99%
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton Bis				
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles				
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	**-548 731**	-442 828	-105 903	-19%
B : 125/320-Aléas	**-1 818**	-1 818		
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	**-8 610**	-8 610		
B : 125/323-Travaux de Parachévement				
2-Budget Travaux	**-594 270**	-453 550	-140 720	**-24%**
2a-Budget Démolitions				
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)				
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	**-45 524**	-35 556	-9 968	-22%
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just				
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	**-6 189**		-6 189	-100%
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	**-9 678**	-8 040	-1 638	-17%
2b-Budget Honoraires	**-62 509**	-43 596	**-18 913**	**-30%**
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	**-10 771**	-15 578	4 807	45%
B : 125/501-Taxe sur les Salaires				
B : 125/503-Taxes Foncières	**-700**	-633	-67	
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	**-923**	-141	-782	-85%
B : 125/505-Entretien				
3-Budget Depenses Annexes	**-12 394**	-16 352	3 958	32%
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	**-28 934**	-21 517	-7 417	-26%
4-Budget Remuneration ZAC	**-28 934**	-21 517	-7 417	**-26%**
Sous-total dépenses	**-718 742**	**-537 415**	**-181 327**	**-25%**
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**100 000**	100 000		
4-Budget Participations	**100 000**	100 000		
Sous-total recettes	**100 000**	**100 000**		
Sous-total TVA	**393 473**	**10 560**	**382 913**	
Variation	-225 269	-426 855	201 586	

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ **Séance du 30 juin 2022**

24403

■ ZAC de Saint-Just Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement de Saint-Just 13ème et 14ème arrondissement - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Historique

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.

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.

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.

Objectifs

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 01 juillet 2022

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.

Programme

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.

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'îlot dit « Meyer » situé hors ZAC mais aux abords immédiats de celle-ci, entre la rue Ste Adélaïde et le boulevard Meyer.

Missions du concessionnaire

Dans le cadre du traité de concession réalisé en novembre 1989 pour la ZAC de Saint-Just, le concessionnaire est chargé de mener les études, le montage, la commercialisation et la réalisation des aménagements nécessaires au projet de ZAC.

La SOLEAM assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, l'article 20 du cahier des charges du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

1. Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
2. Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
5. Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
6. Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2021

L'année 2021 a principalement été consacrée :

- Aux travaux liés à l'aménagement des voies Saint-Adélaïde et Impasse Saint-Simon pour 442 828 € TTC
- Aux études liées à l'aménagement du Parking/liaison piétonne avenue de Saint-Just pour 8 040 € TTC

Le programme immobilier « La calanque » a été livré en 2020. Le projet d'hôtel « le Decisium » devrait être livré en 2022.

Ecarts constatés de l'année 2021

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 718 742 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 537 415 € TTC, soit un écart de – 181 327 €. Cet écart est principalement dû :

- aux dépenses moins importantes que prévues sur les Travaux Sainte-Adelaide/Impasse Saint-Simon
- au décalage de la mission MOE d'ARTELIA sur le Parking avenue Saint-Just suite à la découverte de pollution
- au retard de transmission du DOE de l'entreprise de construction du bâtiment stockage/catering du Dôme

Le montant des recettes de l'opération en 2021 est de 100 000 € TTC de participation Métropole à l'équilibre versés le 11 mai 2021. Ce montant correspond à 100% des recettes prévisionnelles.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel recalé au 31/12/2021 est de 24 935 847 € TTC, en augmentation de 100 000 € par rapport au bilan du 31/12/2020.

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 24 935 847 € TTC en augmentation de 100 000 € par rapport au bilan du 31/12/2020. Cette hausse s'explique par l'augmentation du cout des fournitures et des matières premières depuis fin 2021 qui impacte l'opération de parking public restant à réaliser.

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 24 935 847 € TTC en augmentation de 100 000 € par rapport au bilan du 31/12/2020. Cette hausse s'explique par l'augmentation de la participation Métropole à l'équilibre.

Participation Métropole

Le budget participations d'un montant de 5 385 665 € TTC est composé comme suit :

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- la participation Métropole à l'équilibre qui s'élève à 2 312 957 € TTC en augmentation de 100 000 € par rapport au bilan du 31/12/2020. 1 250 000 € TTC ont déjà été versés à la SOLEAM par la Métropole avant 2021 et 100 000 € ont été versés le 11 mai 2021. 862 957 € TTC restent à verser en 2022 et 100 000 € restent à verser en 2023.

- la participation Métropole en Equipements qui s'élève à 1 682 320 € TTC, est inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2020. L'intégralité de cette participation a été versée.

- la participation 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 2020, L'intégralité de cette participation a été versée.

Perspectives 2022

En 2022, les principaux objectifs sont :

En matière d'études :

- La poursuite des études de maitrise d'œuvre du parking public au 42 avenue de Saint-Just et des études de requalification du trottoir avenue de Saint-Just.
- Le lancement d'études de géomètre dans le cadre du transfert foncier du futur parking public 42 avenue de Saint-Just à la Métropole.

En matière de travaux :

- Le lancement des travaux d'aménagement du parking public au 42 avenue de Saint-Just et de requalification du trottoir avenue de Saint-Just
- Les travaux de parachèvement de la ZAC en prévision de la clôture de l'opération

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2021, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération. Ces pièces sont annexées au CRAC.

Avenant n°27 à la ZAC Saint-Just

L'avenant 27 à l'opération ZAC Saint-Just qui augmente le montant global de la participation Métropole de 100 000 € doit être voté en Conseil Métropole de juin 2022.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° FAG 021-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil de la

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence au Bureau de la Métropole
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille-Provence.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Saint-Just au 31 décembre 2021 remis par la SOLEAM

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Saint-Just arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2021 ci-annexé.

Article 2 :

La participation du concédant à l'opération s'élève à 5 385 665 euros, en augmentation de 100 000 € en regard du bilan précédent. 1 390 388 euros ont déjà été versés par la Ville de Marseille, 1 682 320 euros ont déjà été versés par la Métropole en équipements et 1 350 000 euros ont déjà été versés par la Métropole à l 'équilibre du bilan. Le versement du solde dû par la Métropole d'un montant de 962 957 euros s'effectuera selon l'échéancier suivant :

- 2022 : 862 957 euros
- 2023 : 100 000 euros

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer tous les documents relatifs à l'exécution de ce rapport.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022