

SOLEAM

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
« ST JUST »**

**COMPTE RENDU ANNUEL
À LA COLLECTIVITÉ LOCALE
AU 31 DÉCEMBRE 2015**

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT «ST JUST»

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement n°90/108
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis 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
Durée prorogée :	Par Avenant n°12- délibération n°08/1234/ DEVD- <u>Echéance</u> : 12/03/2013 Par Avenant n°16- délibération n°12/0537/ DEVD- <u>Echéance</u> : 12/03/2015 Par Avenant n°19- délibération n°14/0577/UAGP du 10/10/2014 <u>Echéance</u> : 12/03/2017
Modes de rémunération :	5 % sur Dépenses HT (art. 3.2.b) 7% sur Recettes HT (art.3.2.c) 0,5% demi somme des recettes + dépenses HT (art.3.2.d)

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie Concession :	ZAC St Just et hors ZAC (îlot Meyer) : 82 000m 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

ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan approuvé:	CRAC au 31 décembre 2014, approuvé par délibération du CM n°14/0577/UAGP du 10/10/2014
Budget d'origine :	18,17 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/15 :	23,522 Millions € TTC
Participation actuelle (au 31/12/15):	1 889 276 €
Participation versée :	1 390 388 €

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE LA ZAC DE ST JUST ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

La ZAC de Saint Just d'une superficie de 8 hectares, est située en limite du 4^{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'infrastructure tels que les espaces extérieurs (parvis, espaces verts, réseaux..) et une gare d'échanges de bus permettant la connexion avec le métro St Just situé sous le bâtiment du Conseil Général.

La partie située au Sud du boulevard Fleming reste à aménager avec la réalisation d'équipements publics en connexion avec la programmation prévue sur l'îlot « Ste Adélaïde » compris entre le boulevard Fleming et la rue Sainte Adélaïde, ainsi que celle de l'îlot dit « Meyer » situé hors ZAC mais aux abords immédiats de celle-ci, entre la rue Ste Adélaïde et le boulevard Meyer.

Aussi, afin de permettre le développement et l'aménagement urbain de ce secteur de la Z.A.C, de nombreuses années après la validation du Projet d'aménagement initial et ainsi permettre l'évolution du projet en fonction des besoins et des problématiques actuelles, une modification du plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.) a été approuvée par délibération du conseil de communauté en séance du 14 décembre 2012 dont les dispositions principales ont été reprises dans le PLU approuvé le 28 juin 2013.

Ces évolutions de la programmation initiale ont conduit à modifier le Programme des Equipements Publics de la ZAC approuvé par délibération du Conseil de la Communauté urbaine n° AEC 010-875/13/CC du 13/12/2013 puis par délibération du Conseil municipal n° 14/0040/UAGP du 28/04/2014.

- Equipements Publics réalisés :

- Aménagement du parvis commun à H.D 13 et à la Salle de spectacles et des espaces contigus. (éclairage, espaces verts, mobiliers urbains).
- Gare d'échanges BUS/METRO.
- Passerelle piétonne du Bd Fleming reliant le viaduc au parvis H.D13/Dôme.

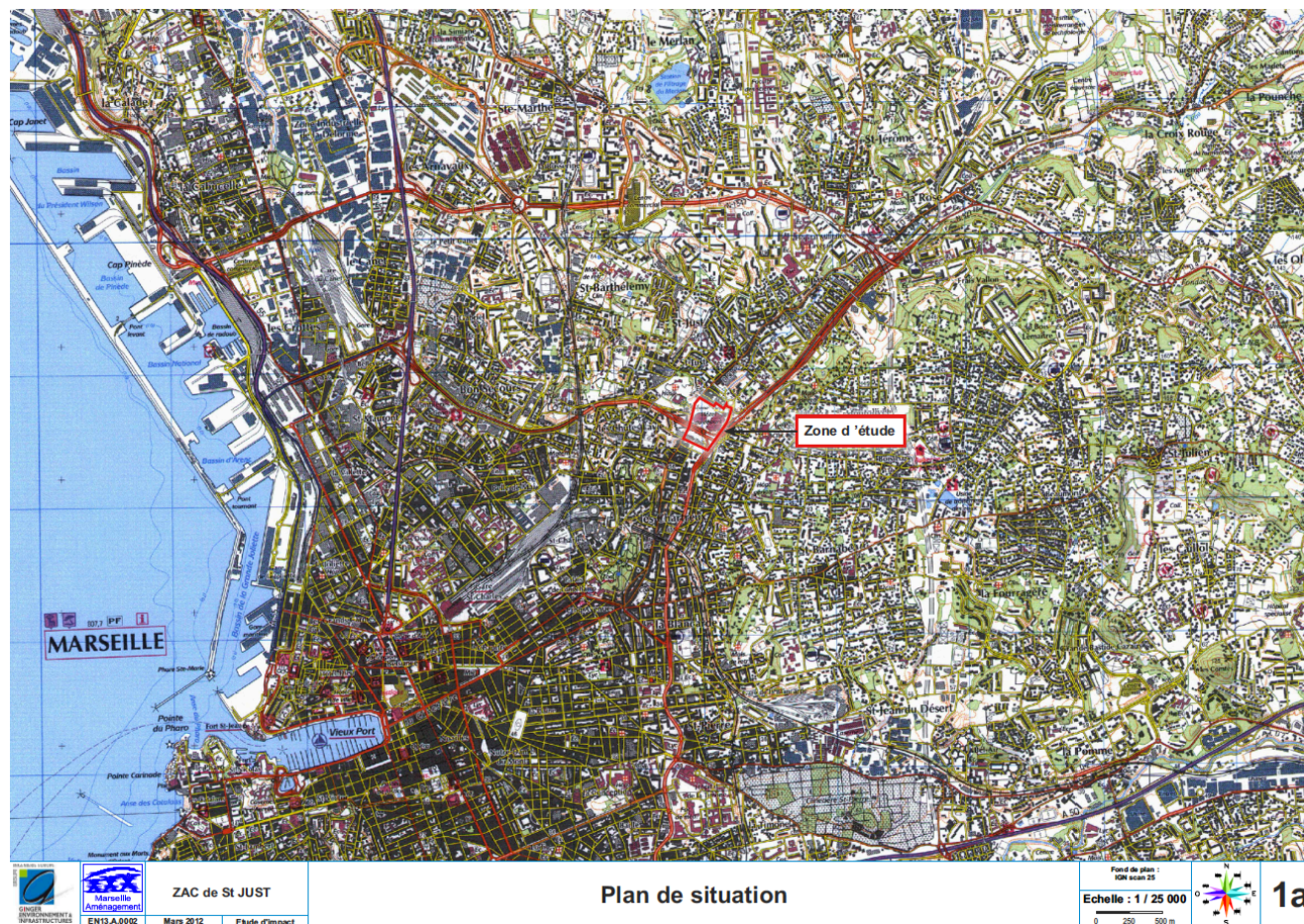
- Equipements Publics à réaliser :

- Liaison piétonne passant sous le viaduc du Boulevard Fleming reliant le Boulevard St Bruno au parvis du H.D13 jusqu'au métro.
- Bretelle « d'entrée » reliant le Boulevard Fleming au Boulevard Meyer en connexion avec la rue Sainte Adélaïde.
- Aménagement de la rue Sainte Adélaïde avec rampe d'accès sur nouvelle bretelle.
- Bretelle de « sortie » du Boulevard Meyer sur le Boulevard Maréchal Juin.
- Aménagement du Bd Meyer

ANNEXE 1

ZAC DE ST JUST

Plan de Localisation



Annexe 2 CRAC au 31/12/2015
Périmètre de la ZAC et de la concession

ZAC de St Just – Plan des équipements publics



Equipements réalisés:

- 1 -Parvis de l'HD13: **CG13**
- 2-Parvis du Dôme
- 3-Gare d'échange Bus: **MPM**
- ★ 4- Passerelle piétonne: **Ville de Marseille**

Equipements à réaliser:

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

2/Développement actuel du Projet d'aménagement :

1/ Les acquisitions foncières :

Au 31 décembre 2015, SOLEAM maîtrise la majorité du foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC de St Just tel que précisé sur la carte ci-jointe (annexe 3).

2/ L'avancement des commercialisations

Le terrain « Ilot Meyer » a été cédé à PROGEREAL en 2014 pour la réalisation d'un programme de 12 817m² SDP décomposé en 7 387m² SDP de logements et 5 430m² de bureaux conformément au permis modificatif obtenu en date du 26/04/2013.

Au 31 décembre 2015, l'aménageur a commercialisé 13 318m² SDP soit 26% de la SDP globale à céder sur l'opération de ST JUST (annexe 4).

Les Programmes immobiliers :

- Programme Ilot Ste Adélaïde- « La Calanque » - AMETIS/Atelier Jean Nouvel

Programme prévisionnel : 27 861m² SDP logements/commerces dont logements à prix maîtrisé (5465m²SDP).

PC n°12.M.1993 PC.PO obtenu le 22/09/2014.

- Programme Ilot MEYER- « DECISIUM » - PROGEREAL/STERN

Programme prévisionnel : 7 387M² de logements et 5430m² SDP de bureaux.

PC modificatif n°03.M.0083.PC.M1 obtenu le 26/04/2013. (7 387m² logements et 5430m² bureaux)

Rappel historique :

-Le permis de construire pour le programme dit «Le Décisium», délivré le 02/03/2006 a fait l'objet d'un recours contentieux « pour excès de pouvoir» qui a été rejeté par le tribunal.

- PC valant division du 02/03/2006 parcellaire devenu définitif le 09/12/2010.

- Dépôt d'un PC modificatif le 28/10/2011, destiné à modifier le programme de logements passant de 7888m² SDP à 7432m² SDP.

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

Le compromis de vente signé **le 15 mars 2013**, prévoit le montage juridique permettant la réalisation de cette voie suivant son nouveau tracé.

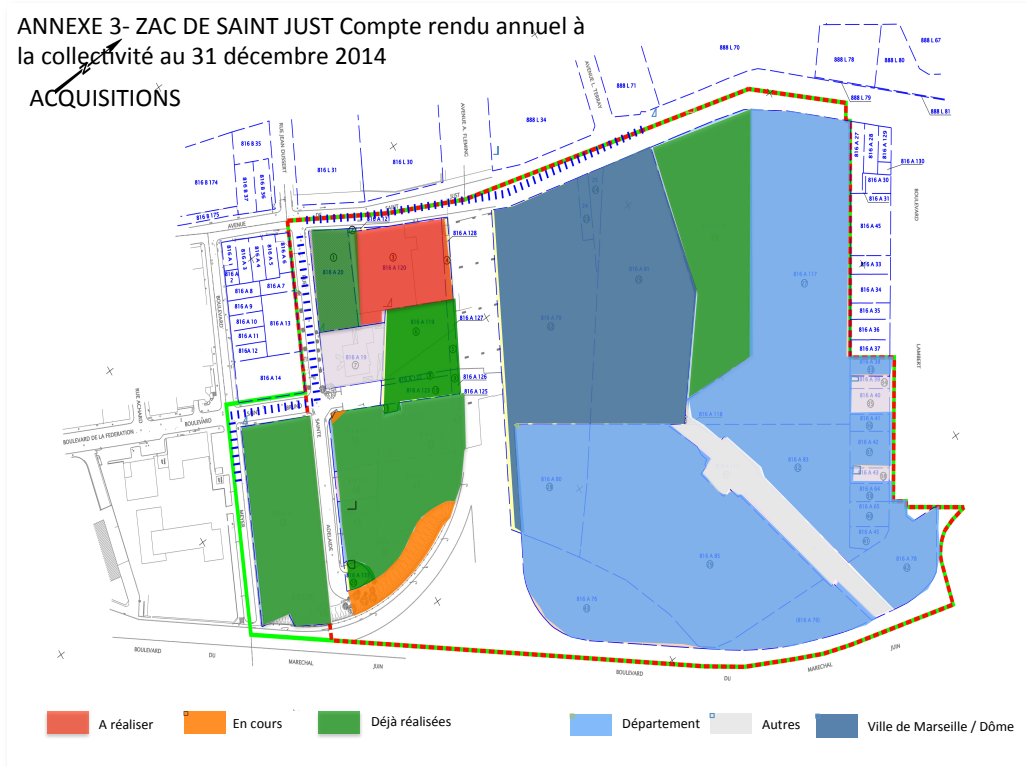
Un avenant a été signé le 15/10/2013 afin de régler le surcoût lié à la présence de pollution, engendrant une diminution du prix de cession de 55 000€. L'acte a été signé le 01/08/2014.

3/ L'avancement des travaux

La carte ci-jointe (annexe 5) met en évidence les travaux réalisés au 31/12/2015.

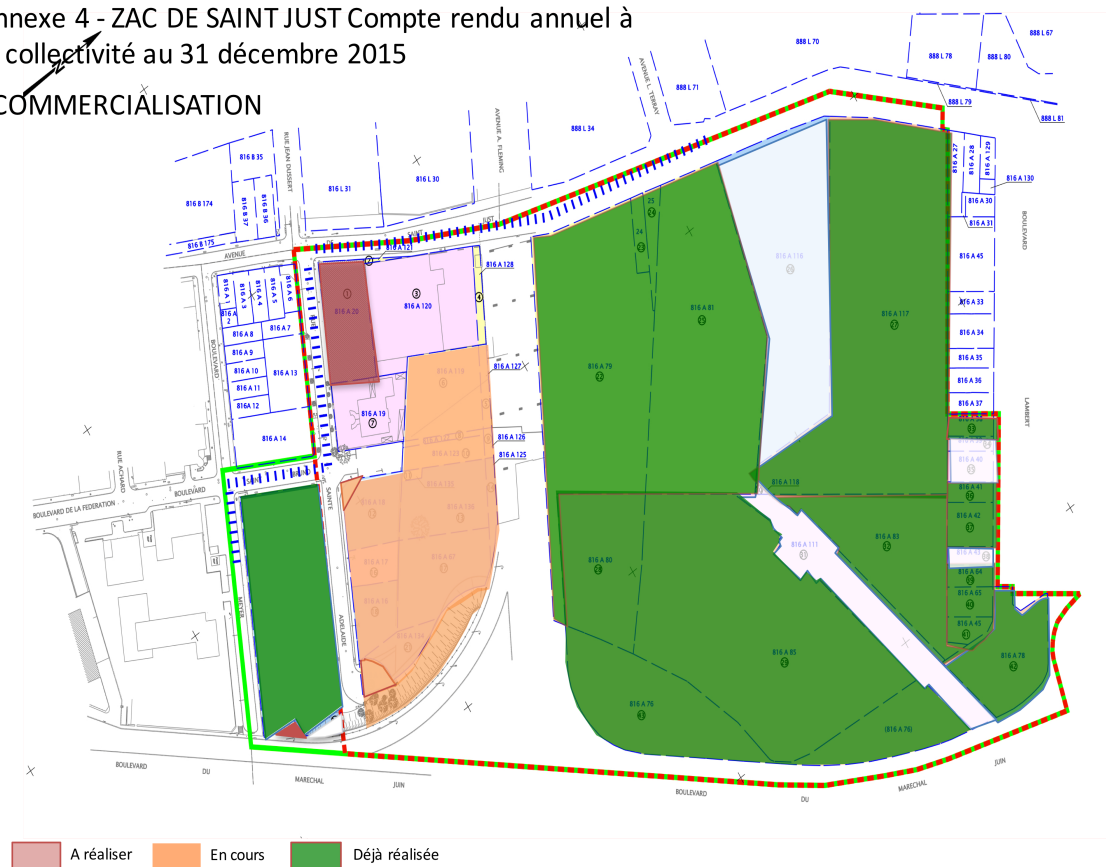
ANNEXE 3- ZAC DE SAINT JUST Compte rendu annuel à
la collectivité au 31 décembre 2014

ACQUISITIONS



Annexe 4 - ZAC DE SAINT JUST Compte rendu annuel à
la collectivité au 31 décembre 2015

COMMERCIALISATION



Annexe 5 - ZAC de Saint Just, Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015

TRAVAUX



NOTE DE CONJONCTURE

1/ POINT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION :

I- RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET AVANCEMENT ACTUEL DES PROJETS D'AMENAGEMENT

1- Avancement des acquisitions foncières sur l'année 2015 :

1.1 Les actes

- **Acquisition MPM talus environ 900m2 + 7m2:** Actes signés les 9 et 11 juin 2015

1.2 Les compromis de vente

RAS

2- Avancement des commercialisations sur l'année 2015 :

2.1 Les actes

RAS

2.2 Les compromis de vente

Pour mémoire :

ILOT STE ADELAIDE- AMETIS :

Un nouveau compromis de vente avait été signé le 31/07/2014 pour un programme de 27 861m2 SDP décomposé comme suit: 12 233 m2 SDP de logements sociaux.

3 471 m2 SDP en logement libre.

5 465 m2 SDP de logements en accession à prix maîtrisé.

4 856 m2 SDP de logements étudiants.

1 445m2 SDP de bureaux

391 m2 SDP de locaux de service public ou d'intérêt collectif.

Les surfaces brutes affectées à ces locaux comprennent 3 niveaux de parking (PL et VL), ainsi qu'un R+1

PRIX H.T : 5 466 150 euros

Un PCM a été déposé en novembre 2015 pour la réalisation de 28 626m2 SDP soit +765m2SDP dont la nouvelle programmation est la suivante :

12 233 m2 SDP logements sociaux

3 515 m2 SDP logements locatifs libres

6 509 m2 SDP logements accession

2 149 m2 RSJ : Résidence Jeunes

3 492 m2 SDP RHSV-

728 m2 SDP ERP

Correspondant au programme suivant :

- 66 logements (RJA) cédés à l'opérateur RSF,
- 134 logements (RHVS) cédés à l'opérateur RSF,
- 47 logements locatifs libres,
- 100 logements en accession à cout maîtrisé (IDEOM),
- 192 logements cédés à PROMOLOGIS (155 logements locatifs aidés et 37 logements en PSLA),
- Places PL en RDC pour Dôme,

Locaux en RDC du bâtiment destiné à l'accession à cout maîtrisé (IDEOM) destinés à être cédés à des professions libérales.

Par ailleurs, le PC n°0130551201993 obtenu le 22/09/2014, a fait l'objet d'un transfert au bénéfice de la SAS AMETIS PACA et de la SAS IDEOM par arrêté du 13/11/2015.

3. Les dossiers en phase « Travaux » sur 2015 :

3.1 Les travaux d'aménagement

- - PROJET DE BRETELLES -

Ces travaux consistent en :

- Création d'une bretelle d'entrée depuis le Bd Fleming au Bd Meyer jusqu'au Bd Meyer,
- Requalification de la Rue Ste Adélaïde avec un débouché sur la nouvelle bretelle d'entrée,
- Création d'une bretelle « de sortie » depuis le Bd Meyer sur le Bd du Maréchal Juin,
- Requalification du Bd Meyer,
- Réalisation de deux murs de soutènement :
 - mur n°1 : en remplacement du talus
 - mur n°2 : au niveau de la bretelle d'entrée en connexion avec le Bd M. Juin

MOE : INGEROP

Marché de travaux attribué au **groupement EUROVIA/CAMPENON BERNARD** pour 2 370 119€ H.T.

Les travaux ont débuté en octobre 2015 pour une durée de 10 mois.

3.2 Les travaux de construction

RAS

4. les Dossiers en phase « Etudes » sur 2015:

- Etude PRO PROJET DE BRETELLES - MOE INGEROP

Validation du PRO 2nd trimestre 2015.

- Réaménagement du terrain de jeux de boules- MOE INGEROP

Compte tenu de l'impact du projet de bretelle sur le terrain de jeux de boules du Centre d'animation municipal « Fédération », situé Bd Meyer, appartenant à la Ville de Marseille, une étude MOE a été confiée à INGEROP pour le réaménagement des pistes de jeux.

- Etude Stationnements PL du Dôme :

Etude confiée au BET DUCKS SCENO.

- Etudes de MOE pour la Démolition de l'ancien Garage- EMSALEM : CEBP GINGER.

II -LES PERSPECTIVES POUR L'ANNEE 2016 et suivantes

Sont prévus, pour les années à venir :

1. Acquisitions foncières :

Acquisitions amiables :

Acquisition d'une emprise du terrain du TRI POSTAL (A n°120) pour 684m2 environ (2017-2018)

- Une négociation est menée entre Poste Immo et Soleam concernant une possibilité de transbordement de la façade/accès du Tri Postal du côté du terrain Emsalem afin que SOLEAM puisse remembrer le parking actuel du Tri Postal au terrain du Dôme afin d'aménager les stationnements PL.
- Poursuite des négociations avec « Poste Immo » sur le développement d'un programme immobilier à l'échelle de l'ilot (Emsalem + Tri Postal) et parfaire l'aménagement du site.

Acquisition auprès de la Ville du terrain impacté par le projet de Bretelles :

Ce foncier est nécessaire à la réalisation de la bretelle de sortie du Bd Meyer sur le Bd du Maréchal JUIN. Environ 300m2 à acquérir (2017).

2. Commercialisations sur l'année 2016 :

ILOT STE ADELAIDE- AMETIS :

Un nouveau compromis de vente devra être signé compte tenu de l'évolution de la programmation initiale intégrée dans le permis de construire modificatif déposé en novembre 2015 visant à la réalisation d'un programme de 28 626 m2 SDP soit +765m2 SDP décomposé comme suit :

- 12 233 m2 SDP logements sociaux
- 3515 m2 SDP logements locatifs libres
- 6509 m2 SDP logements accession
- 2149 m2 RSJ : Résidence Jeunes
- 3492 m2 SDP RHSV-
- 728 m2 SDP ERP

Un supplément de prix devra être prévu au compromis pour 221 200€ H.T.

Les conditions suspensives seront l'obtention de l'agrément de la Métropole et des agréments relatifs aux logements sociaux, pour la signature de l'acte notarié au dernier trimestre 2016.

Il est précisé que la dépollution du terrain sera à la charge de l'acquéreur.

3. En ce qui concerne les études :

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

Après avoir recueilli l'avis du concédant sur l'étude de faisabilité présentée, les études de MOE pourront être lancées. Les Travaux ne pourront débuter qu'à la fin du chantier AMETIS (2019).

- Etude de faisabilité actualisée sur l'ilot remembré « Tri Postal » et « Emsalem » :

Une étude de faisabilité actualisée au regard des nouvelles dispositions du PLU (2^{ème} modification approuvée le 21/12/2015 zonage UT3) sera réalisée afin de poursuivre la négociation foncière avec Poste IMMO.

- Etude de faisabilité pour stationnements PL du Dôme (2016) :

Suite à l'échec des propositions effectuées par Ducks Sceno, le BET ARTELIA sera chargé de proposer des solutions techniques pour le Dôme sur plusieurs zones d'études puis de réaliser les études MOE pour le réaménagement des espaces de stationnements et de stockage du Dôme.

- **Mission d'architecte Conseil** pour définition de prescriptions architecturales sur l'ilot POSTE IMMO. (2016)

4. En ce qui concerne les travaux :

- Projet de Bretelles : Réception partielle des aménagements de voirie à l'été 2016.

Les finitions de la voie au niveau de la rue Ste Adélaïde seront reportées après le gros œuvre du chantier AMETIS sur l'îlot Ste Adélaïde, afin de leur permettre l'implantation de grues et ne pas venir abîmer la voie neuve.

- Réaménagement du Boulodrome

Marché de prestations similaires confié à EUROVIA.

- Travaux de réaménagement des espaces de stationnements PL et stockages du Dôme (2016/17).

Ces travaux seront à réaliser de manière à permettre à AMETIS de pouvoir entamer ses travaux et au Dôme de continuer à fonctionner. Les travaux consistent en :

- La démolition d'un bâtiment de stockage constitué d'une ossature métallique et tôles d'une surface d'environ 230m²
- La reconstruction d'un bâtiment de même type pour du stockage
- La dépose des modulaires situés à l'entrée à usage de « catering » (espace de restauration Pour les techniciens du spectacle).
- La reconstitution du catering par la mise en place d'une construction modulaire sur une dalle « toit Terrasse » d'une partie du Dôme
- La réalisation de travaux de terrassement/VRD pour stationnement PL sur site Dôme + site POSTE

Suite à la demande de SOLEAM de retournement de la façade du Tri Postal, en contrepartie de la libération de leur parking, Poste Immo reconstituera un espace parking sur le terrain de SOLEAM afin d'assurer le fonctionnement de l'activité du centre de tri.

- Démolitions à réaliser :

- ILOT « EMSALEM – 42, Avenue de St Just :

Suite à l'acquisition du bien « EMSALEM », et la libération des lieux par l'occupant en Août 2015, l'ensemble du bâti sera démoli.

- Bâtiment de stockage Dôme

Afin d'optimiser le stationnement PL du Dôme, le bâtiment actuel sera démoli et reconstruit sur une autre emprise du site.

5. En ce qui concerne les commercialisations :

- POSTE IMMO :

Suivant le montage envisagé, SOLEAM vendrait le terrain « Emsalem » en charges foncières à POSTE IMMO.

6. Convention de participation :

- POSTE IMMO :

Dans le cas où POSTE IMMO réaliserait le programme immobilier sur l'îlot remembré, une participation aux coûts des équipements publics serait à percevoir sur le nombre de m² SDP développés au prorata de la surface restant appartenir à POSTE IMMO.

III - L'analyse poste par poste des variations constatées entre le budget approuvé et le nouveau budget prévisionnel :

I - DEPENSES :

1- Acquisitions Ville/Métropole Aix Marseille Provence :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Acquisitions Ville	3 935 318	3 935 318	0
Frais annexes	111 941	127 423	15 482
Acquisition CUMPM (Ilot Ste Adélaïde)	2 242 614	2 240 357	-2 257
Acquisitions autres et f. annexes	3 520 130	2 995 535	-524 595
Terrain hors ZAC	922 638	922 638	0
TOTAL	10 732 640	10 221 270	-511 370

L'augmentation du poste « Frais annexes » de 15482€ correspond aux frais d'actes exposés dans le cadre du transfert de biens entre Marseille Aménagement et SOLEAM suite à la procédure de fusion-absorption.
Le poste « Acquisitions autres et f. annexes » qui diminue de -524 595€ correspond à la suppression de l'acquisition de la totalité du Tri Postal.

2 • Études générales HORS ZAC:

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Etudes Générales	1 215 088	1 190 073	-25 014
Etudes Générales hors ZAC	31 833	34 414	2 581
TOTAL	1 246 921	1 224 487	-22 434

Suit le réalisé comptable.

3 • Démolitions ZAC mise en état des sols:

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Démolitions ZAC mise en état des sols	505 103	623 125	118 023
Démolitions hors ZAC mise en état sols	61 504	61 504	0
TOTAL	566 606	684 629	118 023

Augmentation de 118 023€ du poste Démolitions en ZAC correspond à l'ajout de la démolition du bâtiment de stockage sur le site du Dôme ainsi que les coûts réels liés à la démolition « Emsalem ».

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

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Espaces Publics dont 3ème Tiers	2 937 376	2 937 376	0
Aménagement parking de surface PL du Dôme	250 000	900 440	650 440
Passerelle Fleming	134 999	134 999	0
VRD St Bruno/Ste Adélaïde	871 999	436 261	-435 738
PROJET DE BRETELLES entrée/sortie - (ZAC) - (ex-Soutènement partiel Bd Fleming- mur n° 1) -	2 103 221	3 108 292	1 005 071
VRD Meyer (hors ZAC)	686 660	236 905	-449 755
Aléas ZAC	108 442	110 907	2 465
Aléas hors ZAC	0	11 675	11 675
TOTAL	7 092 697	7 876 856	784 159

L'augmentation de 650 440€ pour l'aménagement des espaces PK du Dôme correspond à l'estimatif de la faisabilité réalisée par ARTELIA.

Le poste VRD St Bruno/Ste Adélaïde diminue de 435K€ pour être reporté sur le poste travaux du projet de bretelles.

L'augmentation de 1K€ du coût global lié aux travaux du projet de bretelles correspond au montant actualisé du marché de travaux à 2,8K€ ainsi que les travaux connexes liés à la création des réseaux secs et humides pour environ 200K€.

La baisse du poste VRD MEYER pour 449K€ correspond à une moins-value sur les travaux du boulodrome ainsi qu'à un ajustement du budget.

L'augmentation globale du poste travaux de 784 159€ correspond essentiellement à la prise en compte de la réalisation d'un aménagement de surface affecté à usage de stationnements pour les besoins du Dôme, ainsi qu'à une actualisation du montant des travaux.

5 • Honoraires techniques :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Honoraires Techniques ZAC	540 071	542 530	2 459
Honoraires Techniques hors ZAC	26 819	52 796	25 977
TOTAL	566 890	595 326	28 435

L'augmentation de 25 977€ d'honoraires techniques hors ZAC correspond aux prestations liées pour à la réalisation des travaux du Boulodrome.

6- Charges de gestion:

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Charges de gestion ZAC	620 506	660 901	40 395
Charges de gestion hors ZAC	117 170	116 109	-1 060
TOTAL	737 675	777 010	39 335

Augmentation des charges de gestion cohérent avec le réel 2015 et en prévision des publicités, assurances, constats divers à prévoir en vue des travaux de PK pour le Dôme.

7 • frais ventes :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Frais sur vente	80 859	83 643	2 784
TOTAL	80 859	83 643	2 784

Poste inchangé.

8 • Rémunérations

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Rémunérations sur recettes ZAC	695 805	629 853	-65 951
Rémunérations sur recettes hors ZAC	188 454	188 454	0
Rémunérations sur recettes particulières	64 029	64 029	0
Rémunérations sur dépenses ZAC	573 829	604 848	31 019
Rémunérations sur dépenses hors ZAC	85 280	68 304	-16 977
Rémunérations de liquidation ZAC	59 282	58 478	-804
Rémunérations de liquidation hors ZAC	10 865	10 016	-849
TOTAL	1 677 543	1 623 982	-53 562

Diminution globale de 53 562€, liée à l'évolution des dépenses travaux et la modification des conditions de cession de l'ilot « Tri Postal/EMSALEM ».

9 • TVA:

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
TVA résiduelle	678 054	902 743	224 689
Tva sur marge ou prorata tva	3 396	3 396	0
TOTAL	681 450	906 139	224 689

La TVA résiduelle traduit la différence entre la TVA collectée sur les recettes et la TVA payée sur les dépenses. Augmentation sensible liée à l'évolution des dépenses et des recettes nouvelles de l'opération.

10 • Budget frais financier

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Frais financiers Court terme	132 741	109 559	-23 182
Frais financiers Long terme	0	0	0
TOTAL	132 741	109 559	-23 182

Ces postes suivent l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération (hors protocoles fonciers Ville).

11 • Chiffre d'affaire ZAC :**Cessions**

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
HD 13	6 335 263	6 335 263	0
3ème Tiers	2 757 803	2 757 803	0
Ilot Ste Adélaïde	8 746 560	7 660 764	-1 085 796
Ilot Meyer-terrain Gaillat (hors ZAC)	3 230 643	3 230 643	0
TOTAL	21 070 269	19 984 473	-1 085 796

Pour l'ilot Ste Adélaïde, la diminution de 1K€ est lié au nouveau montage envisagé avec POSTE IMMO sur l'ilot du Tri Postal qui reste propriétaire de son terrain.

12 • Produits financiers:

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Produits financiers	668 272	669 201	929
TOTAL	668 272	669 201	929

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

13 • Produits de gestion :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Produits de gestion	3 750	8 749	4 999
TOTAL	3 750	8 749	4 999

Augmentation de 4 999€ liée aux frais notariés de l'acquisition Ville sur l'ilot Sainte Adélaïde.

14• Subventions :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Subvention CUMPM	1 224 000	1 224 000	0
TOTAL	1 224 000	1 224 000	0

Poste inchangé.

Pour mémoire : Convention de subvention approuvée par délibération du conseil communautaire n°AEC 010-875/13/CC du 13/12/2013 pour une participation financière au projet des bretelles à hauteur de 1 224 000€, nouvel équipement public de la ZAC prévu au PEP. Montant prévisionnel : 1 224 000 € qui résultera du marché de travaux pour une participation à hauteur de 50% du montant des travaux, honoraires techniques inclus.

15• Participation Concédant ZAC et hors ZAC :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Participation Ville ZAC et Hors ZAC	549 731	1 390 388	840 657
TOTAL	549 731	1 390 388	840 657

	BUDGET PREV. AU 31/12/2014	BUDGET PREV. AU 31/12/2014	ECARTS en € TTC
Participation METROPOLE ZAC et Hors ZAC	0	498 888	498 888
TOTAL	0	498 888	498 888

Augmentation de la participation concédant à hauteur de 1 889 276 € principalement liée aux nouveaux travaux pour le réaménagement d'espaces de stationnements du Dôme.

* * * * * *
* * *

BILAN PREVISIONNEL ZAC SAINT JUST

	HT	TVA	TTC
Budget Foncier			
Acquisitions Ville	3 935 318	0	3 935 318
Frais annexes	116 086	11 336	127 423
Acquisition Ville/CUMPM (Illet Ste Adélaïde)	2 236 219	4 138	2 240 357
Acquisitions autres et f. annexes	2 973 893	21 642	2 995 535
Etudes Générales	1 001 324	188 749	1 190 073
Terrain hors ZAC	922 638	0	922 638
Etudes Générales hors ZAC	29 821	4 593	34 414
TOTAL	11 215 298	230 458	11 445 756
Budget travaux			
Démolitions ZAC mise en état des sols	521 035	102 091	623 125
Démolitions hors ZAC mise en état sols	51 833	9 671	61 504
Espaces Publics dont 3ème Tiers	2 470 862	466 514	2 937 376
Aménagement parking de surface du Dôme	750 367	150 073	900 440
Passerelle Fleming	112 761	22 238	134 999
VRD st Bruno/Ste Adélaïde	363 610	72 651	436 261
PROJET DE BRETELLES entrée/sortie - (ZAC) - (ex-Sou)	2 607 387	500 905	3 108 292
VRD Meyer (hors ZAC)	197 430	39 475	236 905
Aléas ZAC	92 443	18 464	110 907
Aléas hors ZAC	9 729	1 946	11 675
Honoraires Techniques ZAC	451 504	91 026	542 530
Honoraires Techniques hors ZAC	45 789	7 007	52 796
TOTAL	7 674 749	1 482 061	9 156 811
Budget dépenses annexes			
Charges de gestion ZAC	566 317	94 583	660 901
Charges de gestion hors ZAC	108 831	7 279	116 109
Frais sur vente	69 367	14 276	83 643
Rémunérations sur recettes ZAC	629 853	0	629 853
Rémunérations sur recettes hors ZAC	188 454	0	188 454
Rémunérations sur recettes particulières	64 029	0	64 029
Rémunérations sur dépenses ZAC	604 848	0	604 848
Rémunérations sur dépenses hors ZAC	68 304	0	68 304
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunérations de liquidation ZAC	58 478	0	58 478
Rémunérations de liquidation hors ZAC	10 016	0	10 016
TVA Résiduelle	0	902 743	902 743
Tva sur marge ou prorata tva	3 396	0	3 396
TOTAL	2 371 893	1 018 881	3 390 774
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court terme	109 559	0	109 559
Frais financiers Long terme	0	0	0
TOTAL	109 559	0	109 559

Prix de revient total ZAC	21 371 500	2 731 400	24 102 899
----------------------------------	-------------------	------------------	-------------------

Chiffres d'affaires ZAC			
HD 13	6 335 263	0	6 335 263
3ème Tiers	2 286 735	471 067	2 757 803
Illet Ste Adélaïde	6 383 970	1 276 794	7 660 764
Participation Constructeurs ZAC	327 200	0	327 200
Participation Dépt aux travaux	0	0	0
Illet Meyer-terrain Gaillat (hors ZAC)	2 692 203	538 440	3 230 643
Participation Ville ZAC et Hors ZAC	1 149 849	240 539	1 390 388
Participation METROPOLE ZAC et Hors ZAC	498 888	0	498 888
Subvention CUMPM	1 020 000	204 000	1 224 000
Produits de gestion	8 191	558	8 749
Produits financiers	669 201	0	669 201
TOTAL	21 371 500	2 731 400	24 102 899

Chiffre d'affaires ZAC	21 371 500	2 731 400	24 102 899
-------------------------------	-------------------	------------------	-------------------

TRESORERIE PREVISIONNELLE CONSOLIDE ZAC DE SAINT JUST							
Année	Cumul au 31/12/2014	2015	Cumul au 31/12/2015	2016	2017	2018	2019
DEPENSES							
Budget Foncier 11 445 756	9 537 514	51 016	9 588 531	56 819	1 791 407	4 500	4 500
Budget Travaux 9 156 811	3 902 050	872 960	4 775 010	3 030 055	683 747	37 374	630 624
Budget Dépenses Annexes 2 392 304	1 747 663	144 475	1 892 138	362 665	81 701	55 801	95 726
FFI LT de la période 0	0	0	0	0	0	0	0
FFI CT de la période 109 559	90 481	13 244	103 725	0	5 544	289	
TOTAL 23 200 156	15 277 708	1 081 696	16 359 404	3 449 539	2 562 400	97 964	730 850
DECAISSEMENT							
RECETTES							
TOTAL 23 440 411	13 738 785	650 446	14 389 231	7 439 660	681 660	929 860	662 488
ENCAISSEMENT							
Solde intermédiaire de trésorerie	-1 538 923	-431 250	-1 970 173	3 990 121	-1 880 740	831 896	-68 362
Emprunts encaissés	0	0	0	0	0	0	0
Avances	0	0	0	0	0	0	0
Encaissements temporaires	0	0	0	0	0	0	0
TVA résiduelle	339 137	-19 024	320 113	573 268	-14 958	131 258	-106 937
Remboursement emprunts	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avances	0	0	0	0	0	0	0
Décaissements temporaires	339 137	-19 024	320 113	573 268	-14 958	131 258	-106 937
Solde de trésorerie	-1 878 060	-412 226	-2 290 286	3 416 854	-1 865 782	700 638	38 575
Solde cumulé	-1 878 060		-2 290 286	1 126 568	-739 214	-38 576	0
	-1 878 060		-2 290 285				
	0		1				
Année	Réalisé 31/12/2014	2015	Réalisé 31/12/2015	2016	2017	2018	2019
TVA déductible ZAC et Hors ZAC	916 257	161 604	1 077 861	518 838	116 958	8 062	106 937
Crédit tva cumulé	-4 788	-142 580	-147 368				
TVA collectée ZAC et Hors ZAC	1 250 606	0	1 250 606	1 239 474	102 000	139 320	0
Prorata ou TVA sur marge	3 396	0	3 396	0	0	1	2
TVA RÉSIDUELLE	334 349	-161 604	172 745	720 636	-14 958	131 258	-106 937
TVA RÉSIDUELLE retraitée	339 137	-19 024	320 113	573 268	-14 958	131 258	-106 937

SSION ZAC DE ST JUST CONSOLIDE

SES	TVA	F5	CRPO révisé	Cumul au 31/12/2014	Engagé 31/12/2015	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul au 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	CRPO
tions Ville (terrain HD13)	0%	0,00%	3 935 318	2 587 025	3 935 318	0	1 348 293	2 587 025	0	1 348 293	0	0	3 935 318
acquisition (expro/assistance)	20%	4,17%	111 941	111 941	127 423	15 482	0	127 423	0	0	0	0	127 423
tion Ville/CUMPM (Ilot Ste Adélaïde)+Frais	0%	0,00%	2 242 614	2 241 212	2 240 357	-855	0	2 240 357	0	0	0	0	2 240 357
tions autres en ZAC + frais	0%	4,17%	3 520 130	2 564 630	2 563 921	-709	0	2 563 921	0	431 614	0	0	2 995 535
Généralistes ZAC	20%	4,17%	1 115 088	1 086 736	1 138 269	27 525	24 008	1 114 261	55 312	11 500	4 500	4 500	1 190 073
hors ZAC	0%	4,17%	922 638	922 638	922 638	0	0	922 638	0	0	0	0	922 638
Généralistes hors ZAC	20%	4,17%	31 833	23 333	34 414	9 574	1 507	32 907	1 507	0	0	0	34 414
BUDGET FONCIER			11 979 561	9 537 514	10 962 338	51 016	1 373 808	9 588 331	56 819	1 791 407	4 500	4 500	11 445 756
tions ZAC mise en état sols	20%	4,17%	505 103	362 728	374 131	9 874	1 530	372 602	230 524	0	0	0	623 125
tions hors ZAC mise en état sols	20%	4,17%	61 504	61 504	61 504	0	0	61 504	0	0	0	0	61 504
Publics dont 3ème Tiers	20%	4,17%	2 937 376	2 937 376	2 937 376	0	0	2 937 376	0	0	0	0	2 937 376
ement parking aérien du Dôme	20%	4,17%	250 000	0	0	0	0	0	270 132	630 308	0	0	900 440
ile Fleming	20%	4,17%	134 999	134 999	134 999	0	0	134 999	0	0	0	0	134 999
Bruno / Ste Adélaïde (ZAC)	20%	4,17%	871 999	21 261	21 261	0	0	21 261	0	0	0	0	415 000
DE BRETELLES entrée/sortie - (ZAC) - (ex-vent partiel Bd Fleming, mur n°1) -	20%	4,17%	2 103 221	0	2 898 449	806 870	2 091 579	806 870	2 301 422	0	0	0	3 108 292
eyer (hors ZAC)	20%	4,17%	686 660	3 409	3 409	0	0	3 409	83 496	0	0	0	150 000
AC	20%	4,17%	108 442	7 211	7 211	0	0	7 211	51 431	31 515	0	0	20 750
ors ZAC	20%	4,17%	0	0	0	0	0	0	4 175	0	0	0	7 500
ires Techniques ZAC	20%	4,17%	540 071	348 606	468 282	56 216	63 460	404 822	56 036	21 924	29 874	29 874	542 530
ires Techniques hors ZAC	20%	4,17%	26 819	24 956	25 291	0	335	24 956	12 840	0	7 500	7 500	52 796
BUDGET TRAVAUX			8 226 194	3 902 050	6 931 914	872 960	2 156 903	4 775 010	3 030 055	683 747	37 374	630 624	9 156 811
s de gestion ZAC	20%	4,17%	620 506	592 790	626 515	25 895	7 831	618 685	22 716	6 500	6 500	6 500	660 901
s de gestion hors ZAC	20%	4,17%	117 170	108 731	112 670	3 940	0	112 670	3 439	0	0	0	116 109
r vente	20%	4,17%	80 859	80 859	83 643	2 784	0	83 643	0	0	0	0	83 643
érations sur recettes ZAC			695 805	351 387	542 702	0	191 315	351 387	206 801	24 381	47 285	0	629 853
érations sur recettes hors ZAC			188 454	188 454	188 454	0	0	188 454	0	0	0	0	188 454
érations sur recettes particulières			64 029	64 029	64 029	0	0	64 029	0	0	0	0	64 029
sur rémunération/dép.			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
érations sur dépenses ZAC			573 829	313 602	424 935	111 333	0	424 935	125 316	39 208	1 703	13 686	604 848
érations sur dépenses hors ZAC			85 280	44 416	44 939	523	0	44 939	4 394	11 612	313	7 046	68 304
ération de proximité et de gestion			59 282	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
érations de liquidation			10 865	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58 478
érations de liquidation hors ZAC			3 396	3 396	3 396	0	0	3 396	0	0	0	0	10 016
ou TVA sur marge			2 499 473	1 747 663	2 091 283	144 475	199 146	1 892 138	362 665	81 701	55 801	95 726	2 188 031
BUDGET DEPENSES ANNEXES													
DES DEPENSES			22 705 228	15 187 227	19 985 535	1 068 451	3 729 857	16 255 678	3 449 539	2 556 856	97 675	730 850	23 090 598
ES													
iers	20%	5,83%	6 335 263	6 335 263	6 335 263	0	0	6 335 263	0	0	0	0	6 335 263
Adélaïde	20%	5,83%	2 757 803	2 757 803	2 757 803	0	0	2 757 803	0	0	0	0	2 757 803
ation Constructeurs ZAC	0%	5,83%	0	0	0	0	0	0	6 524 844	69 660	766 260	0	7 660 764
ation Diépt aux travaux	20%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	327 200
ier-terrain Galliat (hors ZAC)	20%	5,83%	3 230 643	2 585 196	3 230 643	645 447	0	3 230 643	0	0	0	0	3 230 643
ation VDM ZAC et Hors ZAC	20%		549 731	1 390 388	1 390 388	0	0	1 390 388	0	0	0	0	1 390 388
ation METROPOLE ZAC et Hors ZAC	20%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	498 888
tion CUMPM	20%		1 224 000	0	0	0	0	0	612 000	612 000	0	0	1 224 000
s de gestion	20%		3 750	3 750	8 749	4 999	0	8 749	0	0	0	0	8 749
s financiers			668 272	666 385	666 385	0	0	666 385	2 816	0	0	0	669 201
DES RECETTES			23 516 022	13 748 785	14 389 231	650 446	0	14 389 231	7 439 660	681 660	929 860	662 488	24 102 899

TABLEAU DES ECARTS ANNUELS CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT SAINT-JUST				
BUDGET PREVISIONNEL	Prév.	Réel		COMMENTAIRES
Opération : CPA SAINT-JUST	2 015	2 015	ECARTS	
	en € TTC	en € TTC	en € TTC	
Budget Foncier				
Acquisitions Ville	0	0	0	
Frais annexes	0	15 482	15 482	frais d'acte transfert MA/SOLEAM
Acquisition Ville/CUMPM (Ilot Ste Adélaïde)	1 402	-855	-2 257	acqu MPM talus OK et Rembst provision
Acquisitions autres et f. annexes	0	-709	-709	rbsmt provision acq EMSALEM
Etudes Générales	59 418	27 525	-31 893	non consommé dans sa totalité (provison de 26 000€)
Terrain hors ZAC	0	0	0	RAS
Etudes Générales hors ZAC	3 000	9 574	6 574	Etudes INGEROP réaménagement bouloдрome(correction imputation)
TOTAL	63 820	51 016	-12 803	
Budget travaux				
Démolitions ZAC mise en état des sols	99 663	9 874	-89788	Démolition EMSALEM démarrée debut 2016
Démolitions hors ZAC mise en état sols	0	0	0	RAS
Espaces Publics dont 3ème Tiers	0	0	0	RAS
Aménagement Parking PL du Dôme	50 000	0	-50000	à engager en 2016
Passerelle Fleming	0	0	0	RAS
VRD St Bruno/Ste Adélaïde	117 148	0	-117 148	correction imputation comptable (Projet bretelles)
VRD Meyer (hors ZAC)	0	0	0	RAS
PROJET DE BRETELLES entrée/sortie - (ZAC) - (ex-	525 805	806 870	281 065	Lié à l'avancement des travaux
Aléas ZAC	20 246	0	-20 246	RAS
Aléas hors ZAC	0	0	0	RAS
Honoraires Techniques ZAC	70 777	56 216	-14 561	Provision suévaluée
Honoraires Techniques hors ZAC	621	0	-621	correction imputation comptable
TOTAL	884 259	872 960	-11 299	
Budget dépenses annexes				
Charges de gestion ZAC	16 500	25 895	9 395	dont 15K€ taxe foncière- poste non suffisamment provisionné
Charges de gestion hors ZAC	5 000	3 940	-1 060	Poste non consommé dans sa totalité
Frais sur vente	0	2 784	2 784	RAS
Rémunérations sur recettes ZAC	0	0	0	RAS
Rémunérations sur recettes hors ZAC	0	0	0	RAS
Rémunérations sur dépenses ZAC	129 958	111 333	-18 624	Suit l'évolution des dépenses
Rémunérations sur dépenses hors ZAC	359	523	164	Suit l'évolution des dépenses
Rémunérations de liquidation	0	523	523	RAS
Rémunérations de liquidation hors ZAC	0	0	0	RAS
TVA résiduelle	-166 151	-19 024	147 127	Suit l'évolution des dépenses et des recettes
Tva sur marge ou prorata tva	0	0	0	RAS
TOTAL	-14 334	125 974	140 308	
Budget Frais financiers				
Frais financiers Court terme	28 372	13 244	-15 128	Lié à l'évolution de la trésorerie
Frais financiers Long terme	0	0	0	RAS
TOTAL DEPENSES ZAC & HORS ZAC	933 744	1 063 194	101 078	
Chiffres d'affaires ZAC ET HORS ZAC				
HD 13	0	0	0	RAS
3ème Tiers	0	0	0	RAS
Ilot Ste Adélaïde	0	0	0	RAS
Participation Constructeurs ZAC	0	0	0	RAS
Participation Dépt aux travaux	0	0	0	RAS
Ilot Meyer-terrain Gaillat (hors ZAC)	645 447	645 447	0	RAS
Participation Ville ZAC et Hors ZAC	0	0	0	RAS
Produits de gestion	0	4 999	4 999	RAS vérifier
Produits financiers	0	0	0	RAS
TOTAL RECETTES ZAC & HORS ZAC	645 447	650 446	4 999	

CRAC ST JUST: TABLEAU DES ECARTS DE BUDGET : ZAC ET HORS ZAC				
BUDGET PREVISIONNEL	BILAN	BILAN	ECARTS	COMMENTAIRES
Opération : CPA SAINT-JUST	au 31/12/14	au 31/12/15		
	en € TTC	en € TTC	en € TTC	
Budget Foncier				
Acquisitions Ville	3 935 318	3 935 318	0	
Frais annexes	111 941	127 423	15 482	frais acte transfert MA/SOLEAM
Acquisition CUMPM (Ilot Ste Adélaïde)	2 242 614	2 240 357	-2 257	
Acquisitions autres et f. annexes	3 520 130	2 995 535	-524 595	suppression de l'acquisition totale du TRI POSTAL
Etudes Générales	1 215 088	1 190 073	-25 014	
Terrain hors ZAC	922 638	922 638	0	
Etudes Générales hors ZAC	31 833	34 414	2 581	
TOTAL	11 979 561	11 445 756	-533 804	
Budget travaux				
Démolitions ZAC mise en état des sols	505 103	623 125	118 023	démolition bâtiment de stockage Dôme + coûts réels démolition
Démolitions hors ZAC mise en état sols	61 504	61 504	0	Ensallem
Espaces Publics dont 3ème Tiers	2 937 376	2 937 376	0	
Aménagement parking de surface PL du Dôme	250 000	900 440	650 440	
Passerelle Fleming	134 999	134 999	0	
VRD St Bruno/Ste Adélaïde	871 999	436 261	-435 738	dont 265 000€ de liaison piétonne soit 170 738€ reporté sur le projet de bretelles
PROJET DE BRETELLES entrée/sortie - (ZAC) - (ex-Soutènement partiel Bd Fleming- mur n° 1) -	2 103 221	3 108 292	1 005 071	marché travaux de 2,8K€ et 200K€ pour travaux concessionnaires
VRD Meyer (hors ZAC)	686 660	236 905	-449 755	moins value travaux du boulo-drome et report projet bretelles
Aléas ZAC	108 442	110 907	2 465	suppression poste aléas
Aléas hors ZAC	0	11 675	11 675	
Honoraires Techniques ZAC	540 071	542 530	2 459	baisse des honoraires à prévoir
Honoraires Techniques hors ZAC	26 819	52 796	25 977	marché prestation similaire Ingerop
TOTAL	8 226 194	9 156 811	930 617	
Budget dépenses annexes				
Charges de gestion ZAC	620 506	660 901	40 395	insuffisamment provisionné
Charges de gestion hors ZAC	117 170	116 109	-1 060	
Frais sur vente	80 859	83 643	2 784	
Rémunérations sur recettes ZAC	695 805	629 853	-65 951	
Rémunérations sur recettes hors ZAC	188 454	188 454	0	
Rémunérations sur recettes particulières	64 029	64 029	0	
Rémunérations sur dépenses ZAC	573 829	604 848	31 019	
Rémunérations sur dépenses hors ZAC	85 280	68 304	-16 977	suit l'évolution dépenses
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0	
Rémunérations de liquidation ZAC	59 282	58 478	-804	
Rémunérations de liquidation hors ZAC	10 865	10 016	-849	
TVA résiduelle	678 054	902 743	224 689	Taxation de la subvention CUM à la demande de celle-ci
Tva sur marge ou prorata tva	3 396	3 396	0	
TOTAL	3 177 527	3 390 774	213 246	
Budget Frais financiers				
Frais financiers Court terme	132 741	109 559	-23 182	Lié à la trésorerie
Frais financiers Long terme	0	0	0	
TOTAL	132 741	109 559	-23 182	
Prix de revient total ZAC & HORS ZAC	23 516 022	24 102 899	586 877	
Chiffres d'affaires ZAC ET HORS ZAC				
HD 13	6 335 263	6 335 263	0	
3ème Tiers	2 757 803	2 757 803	0	
Ilot Ste Adélaïde	8 746 560	7 660 764	-1 085 796	Nouveau montage avec tri postal
Participation Constructeurs ZAC	0	327 200	327 200	lié au tri postal
Participation Dépt aux travaux	0	0	0	
Ilot Meyer-terrain Gaillat (hors ZAC)	3 230 643	3 230 643	0	Actualisation du prix de vente
Participation Ville ZAC et Hors ZAC	549 731	1 390 388	840 657	
Participation METROPOLE ZAC et Hors ZAC	0	498 888	498 888	
Subvention CUMPM	1 224 000	1 224 000	0	
Produits de gestion	3 750	8 749	4 999	
Produits financiers	668 272	669 201	929	
TOTAL RECETTES ZAC & HORS ZAC	23 516 022	24 102 898	586 878	

ZAC SAINT-JUST									
ACQUISITIONS ET FRAIS ANNEXES									
	EN € Déjà réglé	2014	2015	cumul au 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	RESTE A REGLER
ACQUISITIONS VILLE terrains HD13	2 587 025	0	0	2 587 025	0	1 348 293	0		0
ACQUISITION SOLDE EMPRISE BRETELLE / VdM parcelle n°166	0	0	0	0	0	46 800	0	0	46 800
FRAIS d'ACQUISITION :	94 141	17 800	-545	111 941	0	0	0	0	0
TOTAL 1	2 681 166	17 800	-545	2 698 966	0	1 395 093	0	0	46 800
ACQUISITIONS Ilot Ste Adélaïde (Ville et CUMPM):	955 912	1 258 000	401	2 214 313	0	0	0	0	0
Frais d'acquisition :		27 300	-928	26 372	0	0	0	0	0
TOTAL 2	955 912	1 285 300	-527	2 240 685	0	0	0	0	0
ACQUISITION AUTRES: EMSALEM et TRI POSTAL	1 650 000	1 650 000	-709	1 649 291	0	0	0	0	0
PARKING TRI POSTAL / RECONSTITUTION PARKING PL DOME	0	0	0	0	0	429 274	0	0	0
Frais annexes	130 700	130 700	0	130 700	0	2 340	0	0	2 340
TOTAL 3	1 780 700	1 780 700	-709	1 779 991	0	431 614	0	0	2 340
TOTAL GENERAL		3 083 800	-1 782	6 719 641	0	1 826 707	0	0	49 140
	Proprié-taire	Réf. Cadas- trale	Surface m2	Prix €		3/ Frais annexes Notaires *	Prix versé TTC en €	RESTE A REGLER	
ACQUISITIONS VILLE terrains HD13- Versement du solde du protocole foncier	Acte Ville/MA 12/06/91		38 074	0			0	0	
ACQUISITIONS Ilot Ste Adélaïde	VILLE Acte du 23 et 28/12/2004 et 05/01/2005	Chartreux Section A n° 134 136 67 125	399 1184 1404 162						
	TOTAL		3 149	945 000		10 912	955 912	0	
	CUMPM	Talus - DP triangle	989 7	400		0 1 001	0 0	0 0	
	TOTAL		996	401		1 001	0	0	
	VILLE acte du 17 et 18/12/2014	Chartreux Section A 119 127 126 122 123 135 133	1 319 140 53 106 402 40 180						
	TOTAL		2 240	1 258 000		27 300	1 285 300	0	
ACQUISITION AUTRES: ILOT remembré	SCI ENSALELM	A 20	1 129	1 650 000		130 700	1 780 700	0	
	TRI POSTAL	A120 A 120p	2 275 835	429 274	0	0	0	429 274	
	VDM	A128	151						
	surface total ilot		3 555						

ZAC SAINT-JUST
ETUDES GENERALES

	BUDGET TTC	REEL 2015	2016	2017	2018	2019	RESTE A REGLER
ETUDES GÉNÉRALES ZAC :							
<u>Etudes urbanisme :</u>							
<u>Missions architecte ZAC :</u>							
Faisabilité Ilot Tri Postal + ilot SCI ENSALEM	4 800	0	4 800	0	0	0	4 800
Mission architecte conseil - suivi projet Poste	6 000	0	2 000	4 000	0	0	6 000
<u>Etudes techniques :</u>							
FONDASOL -Etudes géotechniques PRO bretelles et murs	34 909	34 909	0	0	0	0	0
FONDASOL -Soutènement bd fleming	16 740	3 135	13 605				13 605
SCET-Etude participation constructeur	720	720	0	0	0	0	0
DUCKS-Faïsa restructuration dome	7 200		7 200	0	0	0	7 200
ORANGE-etude alimentation	3 203		3 203	0	0	0	3 203
ARTELIA-Etude stationnement	11 724		11 724	0	0	0	11 724
RAMOND-etat des lieux dome, plan Intérieur Emsalem...)	12 456	7 176	5 280	0	0	0	5 280
Frais de géomètre :	14 000		5 000	5 000	2 000	2 000	14 000
Provision pour Divers études	10 000		2 500	2 500	2 500	2 500	10 000
		45 940	55 312	11 500	4 500	4 500	75 812
		27 525					
		18 415					

HORS ZAC SAINT-JUST
ETUDES GENERALES

	BUDGET TTC	REEL 2015	2016	2017	2018	2019	RESTE A REGLER
ETUDES GÉNÉRALES HORS ZAC :		5 940					
<i>Etude faisabilité Boulodrome- INGEROP</i>	5 940	5 940	0	0	0	0	0
	5 940	5 940	0	0	0	0	0

ZAC SAINT-JUST**DEMOLITIONS/MISE EN ETAT DES SOLS**

	€						RESTE A REGLER
		2015	2016	2017	2018	2019	
Mise en état des sols :							
Diags avant démolition		9 754					
Dépose Edf/Semm/orange		121	3 542	0	0	0	3 542
Démolition Immeuble 42, av de St Just-	149 749	0	149 749	0	0	0	149 749
Constat préventif avant démolition	4 874		4 874	0	0	0	4 874
Démolition bâtiment stockage Dôme	72 000	0	72 000	0	0	0	72 000
ALEAS	20 359		20 359	0	0	0	20 359
	TOTAL	9 874	250 524	0	0	0	250 524

HORS ZAC SAINT-JUST**MISE EN ETAT DES SOLS**

	€						RESTE A REGLER
		2015	2016	2017			
Mise en état des sols :							
DEMOLITION IMMEUBLE Bd MEYER		0	0	0			0
	TOTAL	0					0

ZAC SAINT-JUST									
TRAVAUX									
	ENGAGEMENT	Montant actualisé	Règlé	REEL 2015	2016	2017	2018	2019	RESTE A REGLER
TRAVAUX en ZAC:									
Espaces publics/3ème tiers:			293 375	0	0	0	0	0	0
Sous-total secteur Espaces Publics / 3ème tiers		293 375	293 375	0	0	0	0	0	0
Aménagement Parking Dôme (y compris travaux pour Tri Postal)		900 440	0	0	270 132	630 308	0	0	900 440
Parachèvement VRD rue Ste Adélaïde		150 000	0	0	0	0	0	150 000	150 000
Aménagement liaison piétonne		265 000	0	0	0	0	0	265 000	265 000
Sous-total secteur Bruno / Ste Adélaïde		415 000	0	0	0	0	0	415 000	415 000
Projet de Bretelles entrée/sortie (y compris murs de soutènement)									
M15.56 EUROVIA/CAMPENON-	M15.56	2 877 840	0	806 870	2 070 970	0	0	0	2 070 970
SEMM/SERAMM		180 598	0	0	180 598	0	0	0	180 598
ERDF		49 854	0	0	49 854	0	0	0	49 854
Sous total Projet de Bretelles		3 108 292	0	806 870	2 301 422	0	0	0	2 301 422
TOTAL TRAVAUX		4 717 107	293 375	806 870	2 571 554	630 308	0	415 000	3 616 862
ALEAS - imprévus ZAC					51 431	31 515	0	20 750	103 696
TOTAL TRAVAUX ZAC				806 870	2 622 985	661 823	0	435 750	3 720 558
HORS ZAC SAINT-JUST									
TRAVAUX									
	LIEU D'INTERVENTION	Montant actualisé	Règlé	REEL 2015	2016	2017	2018	2019	RESTE A REGLER
TRAVAUX HORS ZAC :									
VRD Secteur ilot MEYER			3 409						
Réaménagement jeux de boules centre d'animation Fédération	Bd Meyer	83 496		0	83 496	0	0	0	83 496
Parachèvement Bd Meyer	Bd Meyer	150 000			0	0	0	150 000	150 000
ALEAS - imprévus	ALEAS MEYER	0	0	0	4 175	0	0	7 500	11 675
TOTAL		233 496	3 409	0	87 671	0	0	157 500	245 171
TOTAL TRAVAUX ZAC ET HORS ZAC				806 870	2 710 655	661 823	0	593 250	3 965 729

ZAC SAINT-JUST									
HONORAIRES TECHNIQUES									
	PRESTATAIRES	TTC €	Total Payé	REEL 2015	2016	2017	2018	2019	RESTE A REGLER
OBJET DES ETUDES :									
MOE Bretelles Fleming- Bd Meyer-Juin:									
Bouclage rue Ste Adélaïde									
Murs de soutènement									
Bretelle de sortie Bd Meyer-Bd M. Juin	VRD	87 570	0	44 136	43 434	0	0	0	43 434
Ste Adélaïde- st Bruno +Bd Meyer									
CT SOCOTEC- suivi travaux bretelles	SOCOTEC	7 080		3 960	3 120	0	0	0	3 120
MOE Liaison piétonne	-	15 900	0	0	0		7 950	7 950	15 900
MOE-Démol 42 st just	GINGER CEBTP	14 078		5 796	8 282	0	0	0	8 282
CSPS-Démol 42 st just	BUREAU VERITAS	1 560		360	1 200	0	0	0	1 200
TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES engagés		126 188	0	54 252	56 036	0	7 950	7 950	71 936
DIVERS pour travaux à venir Dôme, Cheminement piéton (CSPS, CT, Géotech...)		65 772	0		0	21 924	21 924	21 924	65 772
TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES ZAC				54 252	56 036	21 924	29 874	29 874	137 708
HORS ZAC SAINT-JUST									
HONORAIRES TECHNIQUES									
	PRESTATAIRES	€	Total Payé	2015	2016	2017	2018	2019	RESTE A REGLER
OBJET DES ETUDES :									
MOE Réaménagement boudodrome centre municipal	INGEROP	11 460	0	0	11 460	0	0	0	11 460
Diag Amiante sur enrobés	EODD	1 380	0	0	1 380	0	0	0	1 380
DIVERS pour parachèvement Meyer		15 000			0	0	7 500	7 500	15 000
TOTAL		0	3 960	12 840	0	7 500	7 500	27 840	

ZAC SAINT-JUST**CHARGES DE GESTION**

	€	BUDGET	2014	2015	2016	2017	2018	2019	RESTE A REGLER
NATURE DE LA PRESTATION									
Taxes foncières			4 231	14 985	15 000	2 500	2 500	2 500	22 500
Assurances			0	808	1 216	1000	1000	1000	4 216
tirages, publicité,AO			3 362	9 057	5 000	1500	1500	1500	9 500
entretien divers (débroussaillage et clotures)			1 624	1 045	1 500	1 500	1 500	1 500	6 000
TOTAL			9 217	25 895	22 716	6 500	6 500	6 500	42 216

HORS ZAC SAINT-JUST**CHARGES DE GESTION**

	€	BUDGET	2014	2015	2016	2017	2018	2019	RESTE A REGLER
NATURE DE LA PRESTATION									
<i>mise en sécurité</i>					3 439	0	0	0	3 439
Impôts fonciers					0	0	0	0	0
Publicité et tirages AO				3 940	0	0	0	0	0
Divers (entretien terrain, clôtures)					0	0	0	0	0
TOTAL			0	3 940	3 439	0	0	0	3 439

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

DE SAINT-JUST

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° 90/108

T1600913CO

AVENANT N° 21

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

ci-après dénommée Le Concédant

ET :

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

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- d'actualiser les stipulations contractuelles telles que ressortant de **l'avenant n°11** en fonction du dernier CRACL arrêté au 31/12/2007 et présenté conjointement à l'approbation de l'assemblée délibérante.
- de prolonger la durée de la concession liant **Marseille Aménagement** à la **Ville de Marseille** de 4 années supplémentaires, soit jusqu'au 9 mars 2013.
- de compléter l'article 21 de la convention de concession traitant de la rémunération du concessionnaire en prévoyant qu'en cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte de 50% sur rémunération perçu lors de la signature de l'acte sous seing privé restera acquis au concessionnaire.

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

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

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

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

En 2011 : 190 K€

En 2012 : 471 K€

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de compléter l'article 2 du cahier des charges de concession de manière à pouvoir porter au bilan de l'opération l'ensemble des effets induits par la démarche d'optimisation fiscale engagée par ailleurs par le Concédant ;
- de prolonger la durée de la concession liant **SOLEAM** à la **Ville de Marseille** de 2 années supplémentaires, **soit jusqu'au 12 mars 2017** ;
- de modifier l'échéancier de remboursement de la part excédentaire de la participation à l'équilibre du bilan antérieurement versée par le Concédant.

L'avenant N°20 approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement concédante relative à l'opération ZAC Saint Just n°90/108 en date du 2 Février 1990.

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2015, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2015, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier, études et travaux) et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan augmente de 549 731 € à 1 889 276€ pour tenir compte de l'évolution de l'opération (nouveau montage avec le tri postal).

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.
- de proroger la durée de la concession d'aménagement de 2 années supplémentaires, portant son échéance au 12 mars 2019.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI
--

ARTICLE 1 :

La Concession est prorogée de deux années portant son terme au 12 mars 2019.

ARTICLE 2 :

Le montant de la participation de la Ville de MARSEILLE au coût de l'opération demeure fixé à 549 731 € au CRACL arrêté au 31/12/2014.

Le montant versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/15 est de 1 390 388,21€. Ce montant reste acquis à l'opération transférée à la Métropole Aix Marseille Provence.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2015 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan est portée à 1 889 276 €, et l'échéancier de versement du complément de participation est fixé comme suit :

2016 : 0€

2017 : 0€

2018 : 0€

2019 : 498 888€

ARTICLE 3 :

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

ARTICLE 4 :

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole AMP : le Président ou son représentant	Pour le concessionnaire, le Directeur Général :
---	--

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Yves MIAUX

SOLEAM

* *

* *

 *

MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

Territoire d'Allauch, Carnoux-en-Provence, Carry-le-Rouet
Cassis, Ceyreste, Châteauneuf-les-Marignies,
Ensuès-la-Redonne, Gemenos, Gignac-la-Nerthe,
La Ciotat, Le Rove, Marignane, Marseille, Plan-de-Cuques
Roquefort-la-Bédoule, Saint-Victoret, Sausset-les-Pins
Septèmes-les-Vallons

ZAC DE SAINT JUST

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS
MODIFICATIF

1. NOTE DE PRESENTATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

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, initialement confiée par convention n°90/108 du 2/02/1990 par la Ville de Marseille à SOMICA, devenue Marseille Aménagement puis SOLEAM depuis novembre 2013.

Elle se caractérise par la présence de:

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

L'aménagement de la ZAC a été initiée 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 Départemental.

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 (P.E.P) de la ZAC de St Just, par délibération n°AEC 010-875/13/CC du

Conseil communautaire puis par délibération du Conseil municipal n°14/0040/UAGP du 28/04/2014.

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 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 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 St Just) et de La Ciotat.

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

Par ailleurs, les négociations en cours avec Poste Immo ont permis d'aboutir à un accord quant à l'utilisation du parking actuel du centre de tri par le Dôme aux fins de stationnement de ses PL, pour autant qu'un nouvel espace de parking soit mis à disposition du centre de tri pour lui permettre de continuer à fonctionner. En ce sens, une utilisation provisoirement privatisée du parking récemment réalisé sur le terrain mitoyen (ex-Ensallém) par SOLEAM a été arbitrée, le temps de l'exploitation du centre de tri postal. En conséquence, de nouveaux travaux doivent être intégrés au Programme des Equipements Publics de la ZAC.

Ces évolutions amènent à modifier le Programme des Equipements Publics de la ZAC pour intégrer le transfert de la concession d'aménagement à la Métropole AMP d'une part, et intégrer des aménagements prévus pour les stationnements VL et PL et stockage du Dôme dans le programme des équipements publics de la ZAC de St Just.

A. 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.

B. EQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER

- Liaison piétonne passant sous le viaduc du Boulevard Fleming reliant le Boulevard St Bruno au parvis du H.D13 jusqu'au métro.
- Bretelle « d'entrée » reliant le Boulevard Fleming au Boulevard Meyer en connexion avec la rue Sainte Adélaïde.
- Aménagement de la rue Sainte Adélaïde avec rampe d'accès sur nouvelle bretelle.
- Bretelle de « sortie » du Boulevard Meyer sur le Boulevard Maréchal Juin.
- Aménagement du Bd Meyer
- Aménagement des espaces stationnements VL et PL et réalisation d'un bâtiment de stockage et le « catering » de la salle de spectacle du Dôme

NB : L'ensemble des bretelles routières « d'entrée » et de « sortie » constitue un ouvrage indissociable, qui, bien que situé pour partie hors du périmètre de ZAC et relevant de la compétence de la Métropole AMP qui en sera le futur gestionnaire, est intégré dans le présent programme des équipements publics à réaliser par l'aménageur.

2-NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT A REALISER :

I- Préambule

Les travaux de voirie projetés doivent permettre une requalification globale du secteur de ZAC située au Sud du viaduc Fleming, avec la suppression des voies en impasse Ste Adélaïde et Meyer et une trame circulatoire facilitée pour l'accès aux ilots en connexion avec les grands axes (Bd Fleming et Bd Maréchal Juin).

Outre les aménagements de surface des rues Ste Adélaïde et Meyer, la création de nouvelles voiries comprend :

- Une bretelle de liaison entre le Bd Fleming et le Bd Meyer
- Une rampe d'accès de la rue Ste Adélaïde sur la bretelle
- Une bretelle de sortie du Bd Meyer sur le Bd Maréchal Juin
- Des soutènements

Enfin, seront réalisés les aménagements d'espaces dévolus aux stationnements VL et PL, ainsi que des bâtiments à usage de stockage et de « catering » nécessaires au bon fonctionnement de la salle de spectacle du Dôme.

II- Descriptif sommaire des aménagements de surface à réaliser :

1- Liaison piétonne reliant à terme l'Eglise des Chartreux à l'Eglise de St Just.

Ce secteur comprend :

- le segment dans la continuité du Bd St Bruno situé entre la rue Ste Adélaïde et la passerelle du Bd Fleming.
- Le passage sous le Bd Fleming
- Une partie du parvis HD13.

2- Aménagement de la rue Sainte Adélaïde

- Requalification de la voie actuelle à 12m avec mise en double sens et suppression de l'impasse avec création d'une rampe de sortie sur la bretelle d'accès au Bd Meyer.
- Reprise ou prolongement de tous les réseaux, sur la partie publique, nécessaires à la viabilisation des ilots Meyer et Ste Adélaïde.
- Reprise des structures de chaussée - trottoirs

- Stationnement unilatéral
- Plantations d'arbres de hautes tiges
- Création et reprise des réseaux d'éclairage
- Mise en discrétion du réseau Télécom sur le boulevard Ste Adélaïde
- Mise en discrétion du réseau BT sur le boulevard Ste Adélaïde
- Mise en place signalisation

3- Aménagement du Boulevard Meyer

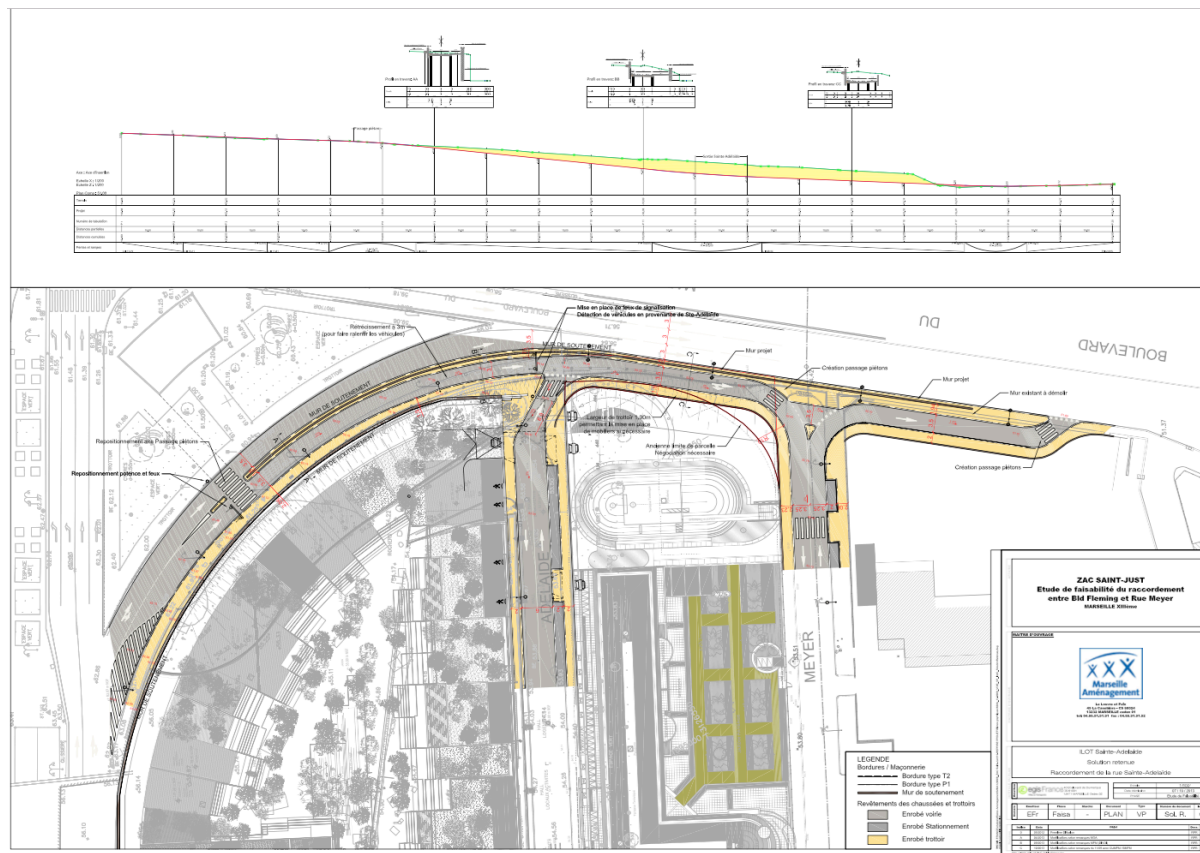
- Requalification de la voie actuelle à 12m avec mise en double sens et suppression de l'impasse avec bretelle de sortie sur le Bd Maréchal Juin.
- Reprise ou prolongement de tous les réseaux, sur la partie publique, nécessaires à la viabilisation de l'ilot Meyer.
- Reprise des structures de chaussée et trottoirs
- Plantations d'arbres de hautes tiges

4- Bretelles Bd Fleming-Bd Meyer et Bd Meyer-Bd Maréchal Juin

Les travaux consisteront en :

- Création de la rampe d'accès à la ZAC en sens unique (Bd Fleming- Bd Meyer) avec trottoir unilatéral et chasse roue.
- Création des voies de raccordement entre la rampe, la rue Ste Adélaïde et le boulevard Meyer
- Création et reprise des réseaux d'éclairage sur les zones traitées
- Réalisation de murs de soutènement :
 - entre l'ilot Adélaïde et la rampe d'accès à la ZAC
 - entre la bretelle de liaison Fleming-Maréchal Juin et la rampe d'accès à la ZAC
- Mise en place de la signalisation associée

Plan de principe bretelles :



5- Aménagements d'espaces dévolus aux stationnements VL et PL, ainsi que des bâtiments à usage de stockage et de « catering » nécessaires au bon fonctionnement de la salle de spectacle du Dôme.

Dans le cadre de la recomposition urbaine décrite ci-dessus, les travaux à réaliser consistent à réaménager la zone de stationnement de la salle de spectacle du Dôme, sur une emprise comprenant le site du Dôme, une partie au niveau du conseil Départemental 13 ainsi que sur le parking actuel du centre de tri-postal (nécessitant un basculement des accès du centre), pour y faire stationner des poids lourds ainsi que des véhicules légers liés à l'activité du Dôme.

Seront également réalisés des bâtiments de stockage (environ 300m²) et à usage de « catering » en modulaires.

3- PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS – COÛT PRÉVISIONNEL ET ÉCHÉANCIER

Liste des équipements restant à réaliser	Cout prévisionnel en € HT	Coût prévisionnel en € TTC	Financement	Maître d'Ouvrage	Gestionnaire futur	Echéancier prévisionnel
Aménagement d'une liaison piétonne passant sous le viaduc Fleming reliant le Bd St Bruno à la gare d'échanges Bus /Métro	220 000	265 000	Bilan de Z.A.C	SOLEAM	Ville de Marseille	2015-2016
Parachèvement de la Rue Sainte Adélaïde (VRD)	125 000	150 000	Bilan de Z.A.C	SOLEAM	METROPOLE AMP	2015/2016
Bretelles Fleming-Meyer-Juin (y compris murs de soutènement)	2 590 000	3 108 000	Bilan de Z.A.C/concession	SOLEAM	METROPOLE AMP	2015/2016
Aménagement du Boulevard MEYER	125 000	150 000	Bilan de concession	SOLEAM	METROPOLE AMP	2015/2016
Aménagement des espaces dévolus aux stationnements VL et PL et réalisation de bâtiments à usage de stockage et de « catering » de la salle de spectacle du Dôme	750 000	900 000	Bilan de Z.A.C	SOLEAM	Ville de Marseille	2016/2017