

SOLEAM

* *

*

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**

Territoire d'Allauch, Camoux-en-Provence, Carry-le-Rouet
Cassis, Cayreste, Châteauneuf-les-Martigues,
Ensuès-la-Rédonne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe,
La Croix, Le Roux, Maignane, Marseille, Plan-de-Cuques
Roquefort-la-Bédoule, Saint-Victoret, Sausset-les-Pins
Septèmes-les-Vallons

ZAC DE SAINT JUST

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS MODIFICATIF

SOMMAIRE

1 – NOTE DE PRESENTATION

2- DESCRIPTIF SOMMAIRES DES TRAVAUX

3 – COUT PREVISIONNEL ET ECHEANCIER

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'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 (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°SFAG 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, l'opération de St Just relève de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porter 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.

Le Programme des Équipements Publics de la ZAC de St JUST a été modifié par la Métropole en 2016 pour intégrer le transfert de la concession d'aménagement à la Métropole AMP d'une part et intégrer des aménagements pour les besoins de stockage du Dôme et de stationnements (VL et PL) du tri postal et du Dôme. Le conseil municipal a validé cette modification par délibération 16/0786/UAGP en date du 3 octobre 2016

Suite à la solution envisagée du parking RTM situé à côté du BMPM mis à disposition du Dôme pour les tournées de plus de 15 PL, et compte tenu du bilan cout/avantages définitif défavorable de l'opération pour reconstituer un parking sur le site du Tri postal, cette partie du projet est abandonnée. Sont maintenus la construction d'un bâtiment de stockage et « catering » et l'aménagement d'un parking de surface au droit de ceux-ci. Ces décisions restent soumises à l'accord de la Ville de Marseille.

L'aménagement de la liaison piétonne passant sous le viaduc Fleming pour relier le Bd de St Bruno à la gare d'échanges Bus/Métro ayant fait l'objet d'un avis très défavorable par le Bataillon des Marins Pompier de Marseille et par la Direction Départementale de la Sécurité Publique (Police) eu égard des risques d'insécurité et d'attentats visant le Dôme ce projet a également dû être abandonné.

Les tensions en stationnement dans le secteur de la ZAC de St Just et les besoins générés par l'activité du Dôme conduisent à intégrer au programme des équipements publics de la ZAC en 2019 la création d'un parking public sur le terrain sis 42 Avenue de St Just appartenant à la SOLEAM.

Cet aménagement sera accompagné de la requalification du trottoir existant entre le Bd de St Bruno et la première entrée du Dôme sur l'avenue de St just afin d'améliorer le cheminement entre les programmes immobiliers créés dans le cadre de la ZAC, le futur parking et la gare d'échange bus-métro de Saint-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.
- Bretelle de « sortie » du Boulevard Meyer sur le Boulevard Maréchal Juin.
- Bretelle « d'entrée » reliant le Boulevard Fleming au Boulevard Meyer en connexion avec la rue Sainte Adélaïde.
- Aménagement du Bd Meyer

B. EQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER

- Requalification du trottoir existant entre le Bd de Saint Bruno et la première entrée du Dôme sur l'Avenue de St JUST (environ 210 mètres linéaires) ;
- Parking public au 42 avenue de St JUST (environ 30 places) ;
- Aménagement de la rue Sainte Adélaïde et du Bd de St Bruno.

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 au programme des équipements publics à réaliser par l'aménageur.

Equipements dans le périmètre de ZAC	Financement	Maître d'Ouvrage	Gestionnaires
DEJA REALISES :			
Aménagement du parvis commun à H.D 3 et à la salle de spectacle du DOME Aménagements (espaces extérieurs, éclairage, mobilier urbain, réseaux)	Bilan de Z.A.C	Marseille Aménagement	METROPOLE AMP
Gare d'échange BUS/METRO	Bilan de Z.A.C	Marseille Aménagement	METROPOLE AMP
Passerelle piétonne permettant de relier le viaduc Fleming au parvis	Bilan de Z.A.C	Marseille Aménagement	Ville de Marseille
Mur de soutènement du Bd Fleming au droit de l'îlot Sainte Adelaïde	Bilan de Z.A.C	SOLEAM	METROPOLE AMP
Bretelle reliant le Boulevard Fleming au droit de l'îlot Sainte Adelaïde	Bilan de Z.A.C	SOLEAM	METROPOLE AMP
Bretelle reliant le Boulevard Fleming au Boulevard Meyer (y compris mur de soutènement)	Bilan ZAC (50%) subvention MAMP (50%)	SOLEAM	METROPOLE AMP
Réalisation de bâtiments à usage de stockage et de « catering » de la salle de spectacle du Dôme et aménagement de surface (parking)	Bilan de Z.A.C	SOLEAM	Ville de Marseille
RESTANT A REALISER :			
Aménagement de la rue Sainte Adélaïde et de St Bruno	Bilan de Z.A.C	SOLEAM	METROPOLE AMP
Aménagement d'un parking public au 42 avenue de St Just et cheminement piéton	Bilan de Z.A.C	SOLEAM	METROPOLE AMP
Equipements dans le périmètre de concession			
DEJA REALISES :			
Aménagement du Boulevard MEYER	Bilan de concession	SOLEAM	METROPOLE AMP
Connexion de la rue Meyer vers le Bd Maréchal Juin	Bilan de concession (50%) Subvention MAMP (50%)	SOLEAM	METROPOLE AMP

2-DESCRIPTIF 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 restauration « catering » nécessaires au bon fonctionnement de la salle de spectacle du Dôme.

II- Descriptif sommaire des aménagements à réaliser :

1- Liaison piétonne reliant à terme les programmes immobiliers réalisés dans le cadre de la ZAC et la station de Métro Saint Just

Ce secteur comprend :

- le segment de la rue Ste Adélaïde entre le Bd St Bruno et l'Avenue de St Just (environ 210 mètres linéaires).
- le segment de l'Avenue de St Just entre la rue Ste Adélaïde et l'entrée technique du Dôme (environ 30 places).

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

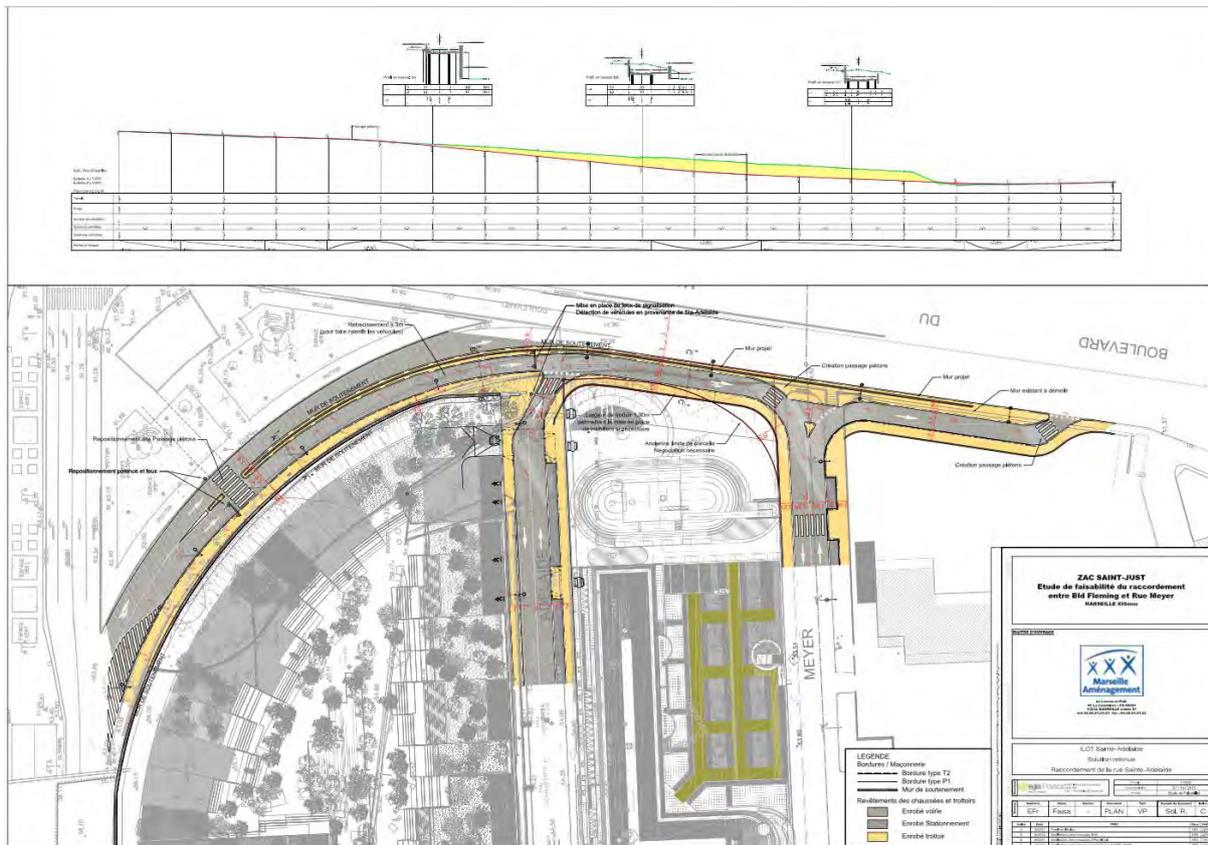
3- Aménagement du Boulevard Meyer

- 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

- 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- Bâtiments à usage de stockage et de lieu de restauration « 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. Il sera également réalisés des bâtiments de stockage (environ 300m²) et à usage de lieu de restauration « catering ».

6- Aménagement d'un parking public au 42 avenue de St Just et cheminement piéton

- La création d'un parking d'environ 30 places de stationnement
- L'aménagement de 5 places PMR
- L'aménagement d'une borne de rechargement pour les véhicules électrique
- L'affirmation d'un projet paysager dans un objectif de re-végétalisation du secteur.
- La création d'une fresque artistique sur les murs mitoyens du parking ayant fait l'objet de confortement dans le cadre de la démolition du bâtiment qui occupait le terrain.

3- PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS – COÛT PRÉVISIONNEL ET ECHÉANCIER

Equipements dans le périmètre de ZAC	Coût prévisionnel en € HT	Coût prévisionnel en € TTC	Financement	Maître d'Ouvrage	Gestionnaires	Echéancier prévisionnel
RESTANT A REALISER :						
Aménagement de la rue Sainte Adélaïde et de St Bruno	951 074 €	1 141 288 €	Bilan de Z.A.C	SOLEAM	METROPOLE AMP	2020
Aménagement d'un parking public au 42 avenue de St Just et cheminement piéton	355 000 €	426 000 €	Bilan de Z.A.C	SOLEAM	METROPOLE AMP	2020/2021

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

**DE SAINT-JUST
N°T1600 913 CO**

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

AVENANT N° 25

ENTRE :

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

ci-après dénommée Le Concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'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 Renouveau 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.

L'avenant n°21 approuvé par délibération N° URB 025-1105/16/CM du 17 octobre 2016 a permis de prendre en compte l'évolution de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation du concédant à l'équilibre du bilan et de proroger la durée de la concession d'aménagement de 2 années supplémentaires, portant son échéance au 12 mars 2019.

L'avenant n°22 n°170734 approuvé par délibération N° URB 012-2351/17/CM du 13 Juillet 2017 a permis de prendre en compte l'évolution de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation du concédant à l'équilibre du bilan .

L'avenant n°23 n°180538 approuvé par délibération N° URB 032-4190/18/CM du 28 Juin 2018 a permis de prendre en compte la prorogation de l'opération pour un minimum de 2 ans soit au 12/3/21, l'évolution de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

L'avenant n°24 n°190702 approuvé par délibération N° URB 023-6445/19/CM du 06 septembre 2019 a permis de modifier les modalités de versement de la participation de la Métropole.

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 2019, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2019, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget études et travaux), ainsi que leur échelonnement.

Le montant de la participation du concédant à l'équilibre augmente 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), la prise en compte d'aléas opérationnels sur la viabilisation des ilots PROGEREAL et AMETIS, ainsi que la prise en compte du dernier chiffrage sur la réalisation du cheminement piéton.

La participation aux équipements pour la réalisation de la bretelle est versée en totalité.

Ainsi, le présent avenant a pour objet de prendre en compte la prorogation de l'opération pour 2 ans supplémentaires soit au 12/3/23, de prendre en compte l'évolution de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan et de modifier l'échéancier de versement de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV**ARTICLE 1 :**

La durée de la concession d'aménagement est prorogée de 2 années supplémentaires, portant son échéance au 12 mars 2023.

ARTICLE 2 :

La participation du concédant à l'opération s'élève à 5 005 518 euros dont 1 390 388 euros déjà versés par la Ville de Marseille et 2 932 320 euros déjà versés par la Métropole. La participation de la Métropole à l'équilibre augmente de 1 779 730 euros à 1 932 810 euros soit un écart de 153 080 euros par rapport au Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31/12/2018.

L'échéancier de versement du solde de participation par la Métropole Aix-Marseille Provence est fixé comme suit :

2021 :	600 000 €
2022 :	82 810 €

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



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

« ST JUST »

N°T 1600913CO

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2019**

SOMMAIRE

I.	RAPPORT DE PRESENTATION	3
1)	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
2)	CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	10
3)	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	10
II.	RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL.....	12
1)	LA ZAC DANS SON CONTEXTE :	12
	- Equipements Publics réalisés :	13
	- Equipements Publics à réaliser :	13
2)	DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	16
a.	L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :	16
b.	L'avancement des travaux (cartographie) :	16
c.	L'avancement des commercialisations (cartographie).....	18
d.	L'avancement des participations du concédant.....	19
e.	L'avancement des rétrocessions (cartographie).....	19
III.	RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE.....	20
1)	LES DEPENSES.....	20
a.	Les acquisitions foncières.....	20
b.	Les Dossiers en phase « Etudes »	20
c.	Les Dossiers en phase « Travaux ».....	21
d.	Le budget « Dépenses annexes »	22
e.	La rémunération du « Concessionnaire »	23
2)	LES RECETTES.....	23
a.	La participation du « Concédant ».....	23
1)	LA TRESORERIE DE L'OPERATION	23
IV.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES	24
1)	LES DEPENSES.....	24
a.	En ce qui concerne les acquisitions foncières.....	24
b.	En ce qui concerne les études.....	24
c.	En ce qui concerne les travaux.....	25
d.	En ce qui concerne les démolitions	25
e.	En ce qui concerne les dépenses annexes	26
f.	En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire	26
2)	LES RECETTES.....	26
a.	En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.....	26
b.	En ce qui concerne les prévisions de participation.....	27
V.	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	28
VI.	ANNEXES.....	32
	Bilan prévisionnel au 31/12/19.....	32
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle.....	33
	Tableau des écarts-TTC	34
	Ecart Année 2019 -TTC.....	35

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement n°90/108
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption aboutie le 28 novembre 2013.
Concédant :	METROPOLE
Concession d'aménagement :	Approuvée le 02/02/1990 par délibération n°90/62/U

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Le concessionnaire notifie au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un Cahier des Charges comprenant trois titres et établi par le concessionnaire en accord avec le concédant : Lorsque l'acquisition des terrains à aménager a été déclarée d'utilité publique, le titre 1^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de

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

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

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

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

Avenant n°5 : En application des articles L.300-1 et L.300-4 du Code de l'Urbanisme, la Ville, dans les conditions telles que définies à la Convention n°90/108, ses différents avenants et par le présent avenant, confie à la

Société, qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement de SAINT JUST. Cette opération sera menée conformément aux dispositions réglementaires telles que ressortant des dossiers de Création et de Réalisation établis en application des articles R 311.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ne ce qui concerne la partie couverte par la Zone d'Aménagement Concerté et conformément aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols de Marseille concernant la partie hors Zac.

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

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

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

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

possibilités avérées de cette dernière, remboursera les sommes suivantes : 2003 : 231 000 € ; en fin de la convention publique d'aménagement : 363 000 €.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avenant n°22 : Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 24 590 737 € TTC ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2016. Le montant global de la participation du concédant à l'équilibre du bilan est portée à 3 170 118 €, dont 1 390 388 € versé par la Ville de Marseille avant le 31/12/2015. L'échéancier de versement du solde de participation par la Métropole Aix-Marseille Provence est fixé comme suit : 2018 : 1 110 000 € ; 2019 : 679 730 €.

Conformément au CRACL au 31/12/2016, approuvé conjointement aux présentes, la participation aux équipements pour la réalisation de la bretelle de la Métropole passe de 1 224 000 € TTC à 1 682 320 € TTC et son échéancier est fixé comme suit : 1 224 000 € déjà versé ; 2017 : 458 320 €.

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

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 24 402 620 € TTC ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2017 . Le montant global de la participation de concédant à l'équilibre est de 3 170 118 €, dont 1 390 388 € versé par la Ville de Marseille avant le 31/12/2015. L'échéancier de versement du solde de participation par la Métropole Aix-Marseille Provence est fixé comme suit : 2018 : 1 000 000 € ; 2019 : 779 730 €.

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 €.

Avenant n°24 : Le nouveau bilan reste inchangé, le montant des dépenses de l'aménageur est de 24 402 620 € TTC ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2018. Le montant global de la participation de concédant à l'équilibre est de 3 170 118 €, dont 1 390 388 € versé par la Ville de Marseille

avant le 31/12/2015. L'échéancier de versement du solde de participation par la Métropole Aix-Marseille Provence est fixé comme suit : 2018 : 1 000 000 € ; 2019 : 250 0000 € et 2020 : 529 730€.

Durée prorogée :	<p>Par Avenant n°12- délibération n°08/1234/ DEVD- <u>Echéance</u> : 12/03/2013</p> <p>Par Avenant n°16- délibération n°12/0537/ DEVD- <u>Echéance</u> : 12/03/2015</p> <p>Par Avenant n°19- délibération n°14/0577/UAGP du 10/10/2014</p> <p><u>Echéance</u> : 12/03/2017</p> <p>Par Avenant n°21- délibération n°URB 05-1105- 16/CM du 17/10/2016</p> <p><u>Echéance</u> : 12/03/2017->12/03/2019</p> <p>Par Avenant n°23- délibération n°URB 032-4190- 18/CM du 28/06/2018</p> <p><u>Echéance</u> : 12/03/2019->12/03/2021</p>
Modes de rémunération :	<p>5 % sur Dépenses HT (art. 3.2.b)</p> <p>7% sur Recettes HT (art.3.2.c)</p> <p>Rém. De liquidation : 0,5% demi somme des recettes + dépenses HT (art.3.2.d)</p>

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan approuvé:	CRAC au 31 décembre 2018, approuvé par délibération n°URB 023-6445/19/CM du 20/06/2019
Budget d'origine :	18,17 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/17 :	24 402 620 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/18 :	24 402 620 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/19 :	24 555 862 € TTC
Participation « équilibre » actuelle AMP (au 31/12/17):	1 779 730 €
Participation « équipements » actuelle AMP (au 31/12/17):	1 682 320 € TTC

Participation « équilibre » actuelle AMP (au 31/12/18):	1 779 730 €
Participation « équipements » actuelle AMP (au 31/12/18):	1 682 320 € TTC
Participation « équilibre » versée Ville:	1 390 388 €
Participation « équilibre » versée AMP:	1 000 000 €
Participation « équipements » versée AMP :	1 682 320 € TTC
Participation « équilibre » actuelle AMP (au 31/12/19):	1 932 972 €
Participation « équipements » actuelle AMP (au 31/12/19):	1 682 320 € TTC
Participation « équilibre » versée Ville:	1 390 388 €
Participation « équilibre » versée AMP:	1 250 000 €
Participation « équipements » versée AMP :	1 682 320 € TTC

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

La ZAC de Saint Just d'une superficie de 8 hectares, est située en limite du 4^{ème} et du 13^{ème} arrondissement de Marseille. Elle s'étend depuis le Bd Lambert au Nord jusqu'à la rue Ste Adélaïde au Sud, et, entre l'avenue de St Just à l'Ouest et le Bd du Maréchal Juin à l'Est. Créée par délibération n°94/366/U du 30/05/94, son dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°98/0575/EUGE du 20/07/98. En outre, elle est comprise dans un plus large périmètre correspondant à la concession de ST JUST, confiée par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement (devenue SOLEAM) par convention n°90/108 du 2/02/1990.

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

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

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

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

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

La Zac de St Just se caractérise par la présence :

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

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

La partie située au Sud du boulevard Fleming reste à aménager avec la réalisation d'équipements publics en connexion avec la programmation prévue sur l'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.
- Bretelle « d'entrée » reliant le Boulevard Fleming au Boulevard Meyer en connexion avec la rue Sainte Adélaïde.
- Bretelle de « sortie » du Boulevard Meyer sur le Boulevard Maréchal Juin.
- Aménagement du Bd Meyer

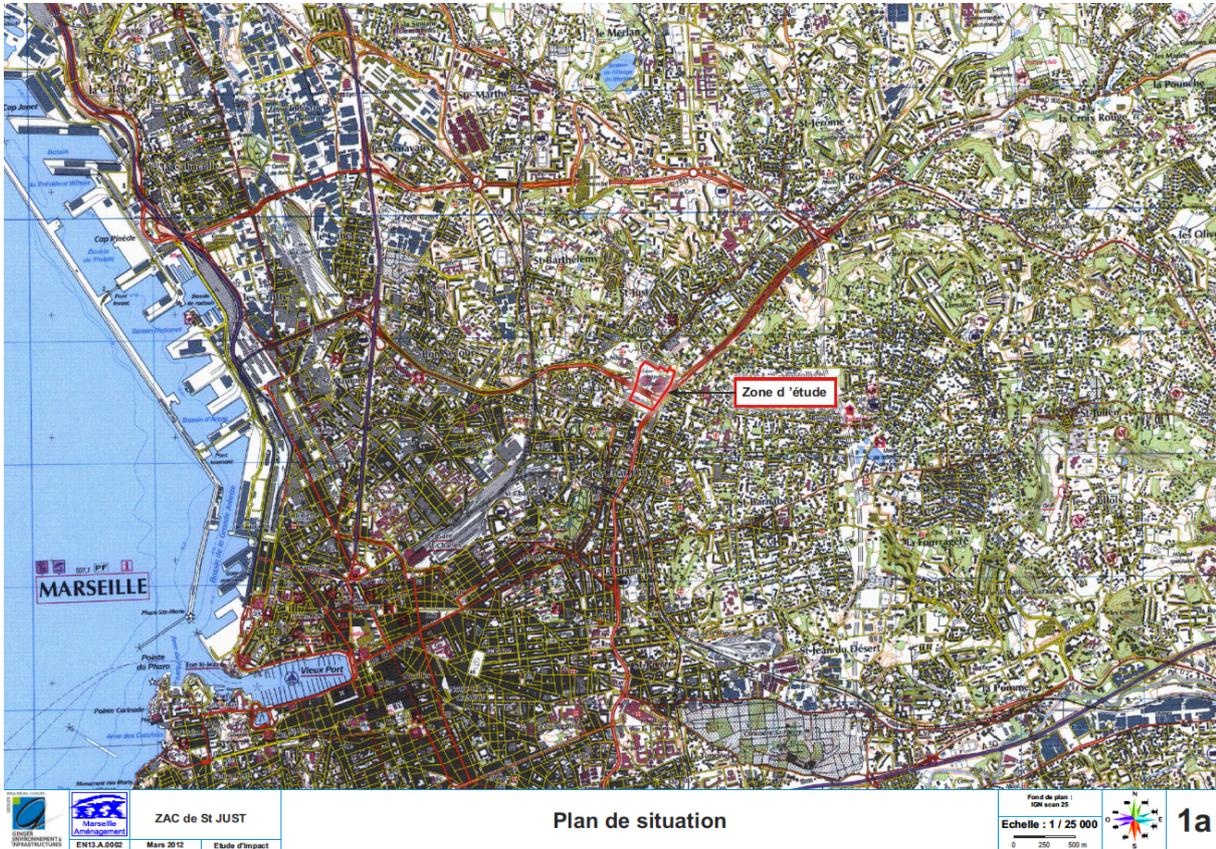
- Equipements Publics à réaliser :

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

ANNEXE 1

ZAC DE ST JUST

Plan de Localisation



2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

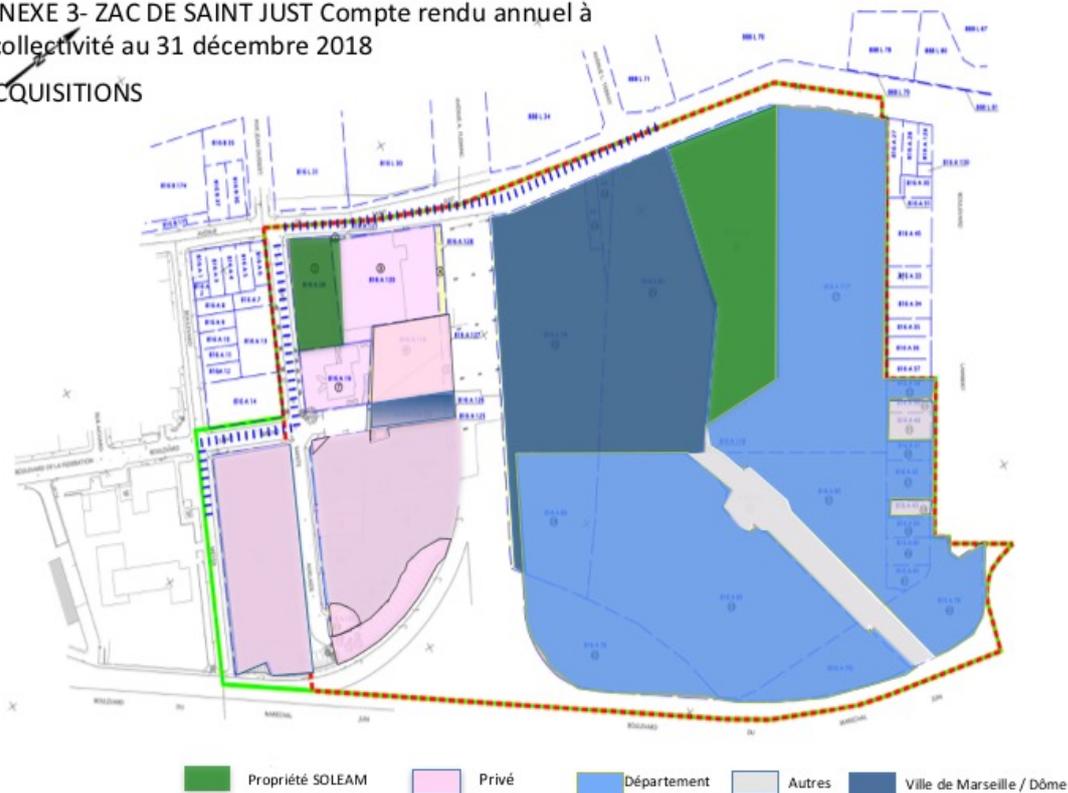
a. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
1-Budget Foncier ZAC	-8 739 623	-8 739 622	100%
1-Budget Foncier	-1 049 729	-1 049 729	100%
TOTAL BUDGET FONCIER	-9 789 352	-9 789 351	100%

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

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

ACQUISITIONS



b. L'avancement des travaux (cartographie) :

Depuis 2017 les travaux suivants ont été achevés :

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

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

La carte ci-jointe (annexe 5) met en évidence les travaux réalisés au 31/12/2019.



Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
2-Budget Travaux Hors ZAC	-94 090	-93 491	99%
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-3 411 216	-3 411 216	100%
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-220 407	-185 752	84%
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Pièton Bis	-426 000	-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	-1 141 288	-215 533	19%
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 918 277	-2 918 276	100%
B : 125/320-Aléas ZAC	-19 151	-19 151	100%
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-183 882	-30 115	16%
B : 125/323-Travaux de Parachèvement	-48 000		
2-Budget Travaux	-5 242 695	-3 657 875	70%
2a-Budget Démolitions Terminées	-441 303	-441 301	100%
2a-Budget Démolitions	-199 825	-198 319	99%
B : 125/400-Honoraires ZAC	-394 011	-394 013	100%
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-37 571	-36 546	97%
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-82 848	-46 796	56%
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-29 124	-27 804	95%
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-59 175	-49 157	83%
B : 125/405-MOE Bretelles	-100 303	-100 304	100%
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-52 110	-50 992	98%
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt Pièton Bis	-70 260		
2b-Budget Honoraires	-825 402	-705 612	85%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-10 120 441	-8 414 323	83%

c. L'avancement des commercialisations (cartographie)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget Actualisé	A fin 2019 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 Adelaïde 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 2019, l'aménageur a commercialisé 100 % de la SDP globale à céder sur l'opération de ST JUST

Les Programmes immobiliers :

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

Programme : **28 682m2 SDP** et 546 logements.

PC n°12. M.1993 PC.PO obtenu le 22/09/2014 puis PCM du 30/08/2016.

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

PCM 19/09/2016 pour la construction d'un immeuble de logements (7137m2 SDP)

PC n° 013055 15 00950PO du 19/09/2016 pour la construction d'un Hôtel (4872m2SDP), de bureaux (425m2SDP et de commerces (402m2 SDP).

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

COMMERCIALISATION



d. L'avancement des participations du concédant

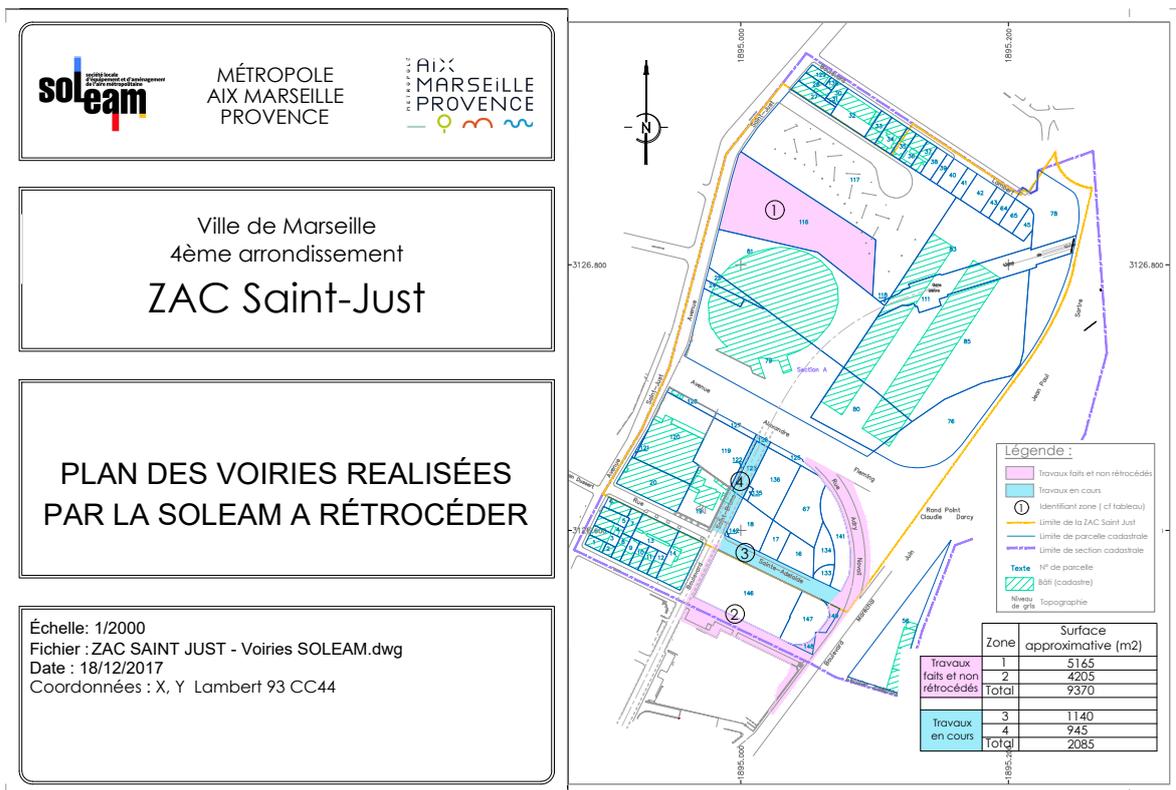
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 932 810	1 250 000	65%
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	1 682 320	1 682 320	100%
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 390 388	1 390 388	100%
4-Budget Participations	5 005 518	4 322 708	86%

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

A ce jour, AMP doit verser au titre de la participation à l'équilibre : 1 932 810 € répartie en 600 000€ en 2020, le solde en 2021

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

e. L'avancement des rétrocessions (cartographie)



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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 552 184 € TTC à comparer à 562 400 € TTC payées soit un écart de +10 216€.

a. Les acquisitions foncières

RAS

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

- ✓ Etudes préalables

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-4 883		-4 883	-100%
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-25 000	-6 276	-18 724	-75%
1a-Budget Etudes	-29 883	-6 276	-23 607	-79%

Le montant des dépenses prévues en études était de 29 883 € à comparer à 6 276€ payées, l'écart de -23 607€ résulte d'une provision trop importante.

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

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

- ✓ Les études en cours de travaux (honoraires)

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-1 026		-1 026	-100%
B : 125/402-Honoraires Txv VRD St Adelaide et Bd Bruno	-24 900	-46 796	21 896	88%
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-11 400	-10 080	-1 320	-12%
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-23 121	-17 903	-5 218	-23%
B : 125/405-MOE Bretelles	-5 586	-5 486	-100	-2%
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-12 287	-6 369	-5 918	-48%
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt	-12 650		-12 650	-100%
2b-Budget Honoraires	-90 970	-86 634	-4 336	-5%

Le montant des dépenses prévues en honoraires techniques était de 90 970 € à comparer à 86 634 € payées, soit un écart de -4 336 €, moins de 5%. Au global l'écart reste dans l'épure des dépenses prévisionnelles. Toutefois, l'analyse des sous postes budgétaires met en évidence une sous consommation des provisions pour les postes 401 et 403 à 407 et une consommation plus importante que prévu du poste 402. L'écart constaté

sur le poste 402 s'explique par l'augmentation du marché de MOE suite à la fixation du forfait définitif de rémunération compte tenu de l'augmentation du coût prévisionnel des travaux correspondants.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

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

- Résidence Progéral : réalisation de travaux de viabilisation (EU, AEP, BT, FT, EP...) et des accès pour permettre la livraison de la résidence Progéral. Ces travaux ont été réalisés en urgence et constituent des ouvrages provisoires qui seront modifiés lors de la réalisation des aménagements définitifs de la rue Sainte-Adélaïde (M19.23).

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

- Dépôt Postal : réalisation des travaux de confortement définitif du mur mitoyen avec le dépôt de La Poste. La notification du marché travaux (M19.87) a eu lieu en août 2019, la réception des travaux a été prononcée le 3 février 2020.

- Rue Sainte-Adélaïde et Impasse Madeleine Saint-Simon : réalisation des aménagements définitifs (réseaux, voies, paysager...) des voies Sainte Adélaïde et Madeleine Saint Simon.

La consultation travaux a été lancée au mois d'août 2019 et 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 dont les livraisons sont prévues au cours du 1er semestre 2020.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 125/316-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-600		-600	-100%
2-Budget Travaux Hors ZAC	-600		-600	-100%
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-156 856	-129 898	-26 958	-17%
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton Bis	-27 600	-3 360	-24 240	-88%
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-11 040	-11 040		
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaïde et Bd Bruno	-49 800	-215 533	165 733	333%
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 400	-2 381	-19	-1%
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-132 000	-30 115	-101 885	-77%
2-Budget Travaux	-379 696	-392 327	12 631	3%

- Les travaux d'aménagement :

Le montant des dépenses prévues en travaux était de 379 696 € à comparer à 392 327 € payées, l'écart de + 12 631 €, soit 3%. Au global l'écart reste dans l'épure des dépenses prévisionnelles. Toutefois, l'analyse des sous postes budgétaires met en évidence :

- Une sous consommation des provisions budgétaires pour les postes 316, 309, 310, 314 et 322 pour ce dernier poste, le plus important, l'écart à la baisse résulte d'un décalage de facturation. La provision non consommée est reportée au CRAC 2019.
- Une sous-estimation des dépenses prévisionnelles concernant les travaux correspondant au poste budgétaire 312. Cet écart significatif (+ 165 733 €) résulte d'une erreur dans le bilan. Les évolutions opérationnelles de ce projet survenus début 2019 n'ont pas été prises en compte.

- Les travaux de construction :

- Programme « **La Calanque** »- (AMETIS) conçu par Jean Nouvel situé Rue Ste Adélaïde.
Travaux en cours au 31/12/2019. Livraison projetée courant 2020.



- L'**Hôtel « Décisium »** de PROGEREAL conçu par Jean-Michel Wilmotte situés sur l'îlot « Meyer », bordés par la rue Ste Adélaïde et le Bd Meyer.
Travaux en cours au 31/12/2019. Livraison projetée courant 2020.



- Les travaux de démolition :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-1 506		-1 506	-100%
B : 125/305-Démolition Bâtiment Stockage Dôme	-6 412	-6 412		
2a-Budget Démolitions	-7 918	-6 412	-1 506	-19%

Toutes les démolitions ont été effectuées depuis 2017.

Poste 302 : La dépose de GRDF dont le solde était attendu en 2019 n'a pas été facturé.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-18 340	-34 356	16 016	87%
B : 125/501-Taxe sur les Salaires		-6 978	6 978	
B : 125/503-Taxes Foncières		-623	623	
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-327	-6 554	6 227	1904%
B : 125/505-Entretien	-2 460		-2 460	-100%
3-Budget Depenses Annexes	-21 127	-48 511	27 384	130%

Le montant des dépenses prévues en travaux était de 21 127 € à comparer à 48 511 € payées, l'écart de + 27 384 € s'explique par :

Poste 500 : Les travaux de renforcement des clôtures du Dôme, non prise en compte dans le CRAC 2018, explique principalement l'écart constaté sur ce poste.

Poste 501 : la taxe sur les salaires correspondant à 2018 et non 2019 résulte du versement d'un acompte sur la participation à l'équilibre (1M€) perçu en 2018.

Poste 503 : Au CRAC 2018 ce sous budget a été ramené au montant engagé en cohérence avec les objectifs opérationnels portant notamment sur la rétrocession des derniers fonciers maîtrisés par la SOLEAM. Les dernières rétrocessions n'étant pas intervenues en 2019 la SOLEAM, toujours propriétaire a dû s'acquitter de la taxe foncière. Cette situation explique l'écart constaté pour ce poste.

Poste 504 : Les frais générés par la passation des appels d'offres de travaux soit 6 467,22 € TT (correspondant aux poste 312 et 322) n'ont pas été pris en compte. Au CRAC 2019 le budget sera adapté afin de tenir compte des dernières appels d'offres de travaux restant avant la clôture de l'opération.

Poste 505 : La provision correspondant au solde de ce sous budget n'a pas été consommée. Au CRAC 2019, le sous budget est soldé à l'engagé et re-ventilé dans les autres sous budget des dépenses annexes.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-21 990	-22 240	250	1%

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

Poste A 310 : RAS écart 1%.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 250 000 € TTC à comparer à 250 000 € TTC reçues.

a. La participation du « Concédant »

✓ A l'équilibre

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	250 000	250 000		
4-Budget Participations	250 000	250 000		

Les participations de l'année 2019 ont été versées conformément aux prévisions.

1) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2018 : +1 176 249 €

Trésorerie prévue fin 2019 (crac 2018) : +919 106 €

Trésorerie réelle fin 2019 : + 875 730 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES

Compte tenu de l'avancement actuel de l'opération décrit au chapitre 2, le principal objectif est de mener à bien les derniers travaux d'aménagement et préparer la clôture de l'opération à l'horizon 2021 pour une clôture effective au 12 mars 2022.

Ainsi, sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

RAS

b. En ce qui concerne les études

- ✓ Les études préalables

Poste 202 – Études Techniques ZAC

Outre le solde des marchés engagés les années précédentes, les dépenses attendues pour l'année 2020 concernent la réalisation des études pré-opérationnelles dans le cadre du projet du parking 42 Av St Just et le cas échéant, les études pré-op nécessaires pour le projet de cheminement piéton. Elles sont provisionnées à hauteur de **17K€TTC**.

Poste 203 – Frais de Géomètre ZAC

La provision fixée de **21K€TTC** pour les années 2020 et 2021 correspond :

- Aux frais de géomètres 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 rétrocession ou cession des derniers tènements fonciers propriété de SOLEAM, en vue de la clôture de l'opération.

- ✓ Les honoraires

Poste 401 – Honoraires Hors ZAC

Solde du marché de MOE 15.84 INGEROP pour **1K€TTC**

Poste 402 – Honoraires Tvx VRD St Adelaïde et Bd Bruno

Les dépenses suivent l'avancement réel des phases « études-Travaux » du projet concerné. Au 31/12/2019, le solde de **36K€ TTC** est prévu pour 2020.

Poste 403 – Honoraires confortement Mur 42 Av St Just

Les dépenses suivent l'avancement réel des phases « études-Travaux » du projet concerné. Au 31/12/2019, le solde de **1,3K€TTC** est prévu pour 2020.

Poste 404 – Honoraires Bâtiment Dôme :

Les dépenses suivent l'avancement réel des phases « études-Travaux » du projet concerné. Au 31/12/2019, le solde de **10K€TTC** est prévu pour 2020.

Poste 406 Honoraires Techniques VRD Dôme :

Païement du solde soit **1K€TTC**.

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

Les dépenses suivent l'avancement réel des phases « études-Travaux » du projet concerné. Au 31/12/2019, le solde de **70K€TTC** est prévu pour 2020.

c. 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 31/12/2019, le solde de **35K€TTC** est prévu pour 2020.

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

Les travaux initialement prévus en 2019/2020 devraient finalement être réalisés sur la seule année 2020/2021(pfa) soit **422K€TTC** et ne concernant plus la voie piétonne via Ste Adelaïde (refusée par les services de sécurité du Dôme) mais par l'avenue de St Just.

Poste 312 – Travaux de VRD Ste Adelaïde et Bd Bruno

L'avancement des travaux de requalifications de ces voiries se fait en coordination avec les chantiers de promotion d'AMETIS et de Progéral. Les travaux devraient être achevés en 2020 soit **926K€TTC**.

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).

Poste 322 - Confortement du double mur façade du tri postal

Les travaux engagés en 2019, s'achèveront en 2020 pour un montant estimé à **153K€TTC**. Afin de parachever le traitement de ce mur, d'animer l'espace public et d'éviter la prolifération de tags inesthétiques, la SOLEAM propose de faire réaliser par un artiste une fresque murale. Si cette proposition est retenue les dépenses induites (rémunération de l'artiste), seront imputées sur ce budget.



Poste 323 – Travaux parachèvement

Provision de dépenses en prévision de la clôture pour **48K€ TTC** en 2021.

d. En ce qui concerne les démolitions

RAS projets achevés

e. 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, dans l'attente de la réalisation du parking. La location s'est prolongée sur l'année et se prolongera sur le premier semestre 2020. 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 2020 la provision est fixée à **11K€ TTC**. Un solde de **4K€ TTC** est provisionné sur 2021.

Poste 501 - Taxe sur les salaires

Elle est induite par le versement des participations à l'équilibre. Elle est augmentée pour tenir compte des participations 2019 et 2020.

Poste 503 - Taxes foncières

Le poste est ajusté annuellement en fonction du portage foncier de l'opération. Pour l'année 2020, la provision est fixée à 700 € HT.

Poste 504 – Tirages, publicité, AO

Pour 2020, compte tenu des appels d'offres de travaux à venir, la provision est fixée à 6,4K€TTC.

Pour 2021, en prévision d'éventuelles dépenses de reproduction, la provision est fixée à 1,6K€TTC

Poste 505 – Entretien

Poste soldé

f. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

-Rém. Sur dépenses : 5% du montant HT

Base 2020 : 1 413 500€ soit 70 675€ de rémunération attendue

Base 2021 : 74 600 € soit 3 730€ de rémunération attendue

-Rém. Sur recettes : 7% du montant HT

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

HZ Budget Foncier +études HT : 1 036 362€ + 25 707€ = 1 062 069€

HZ Budget Travaux +démol+honoraires HT : 79 585€ + 51 833€ + 31 465€ = 162 883€

HZ Budget Divers HT:93 498€

HZ Budget Cessions HT: 2 692 203€

TOTAL HZ = 4 010 653/2 = 2 005 326,5€ * 0,05% = 10 026,63€

ZAC Budget foncier +études HT : 8 713 843€ + 892 394€ + 150 751€ = 9 756 988€

ZAC Budget Travaux +démol+honoraires HT : 7 234 984€ + 318 262€ + 166 526€ + 657 745€ = 8 377 517€

ZAC Budget Divers HT : 736 733€ + 8 317€ = 745 050€

ZAC Budget Cessions HT : 14 078 274€

TOTAL ZAC = 32 957 829€/2 = 16 478 915€ * 0,05% = 8 239,46€

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

b. En ce qui concerne les prévisions de participation

-Une participation de 529 730€ était prévue en 2021. Elle passe à 682 810€ soit un écart de 153 080€ qui s'explique par :

- 63 K€HT d'honoraires supplémentaires
- Le solde lié aux dépenses annexes
- Prorogation de 2 ans de la concession

Échelonnement de la participation :

2021 : 600 000€

2022 : 82 810€

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 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
1-Budget Foncier ZAC	-8 713 843	-8 713 843	
1-Budget Foncier	-1 036 362	-1 036 362	
TOTAL BUDGET FONCIER	-9 750 205	-9 750 205	

RAS

2 • Études générales ZAC:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
1a-Budget Etudes Réalisées	-918 101	-918 101	
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-89 251	-99 751	10 500
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-47 000	-47 000	
B : 125/204-Etude Extension Bureau			
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-4 000	-4 000	
1a-Budget Etudes	-140 251	-150 751	10 500
TOTAL BUDGET ETUDES	-1 058 352	-1 068 852	10 500

Le poste budgétaire 2020 « Études techniques ZAC » augmentation de 10 500 € HT afin de prendre en compte les études géotechniques cadre du projet du parking 42 Av St Just et les études pré-op nécessaires pour le projet de cheminement piéton.

3 • Démolitions ZAC mise en état des sols:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-370 095	
2a-Budget Démolitions	-166 526	-166 526	

RAS

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
2-Budget Travaux Hors ZAC	-79 585	-79 585	
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 865 991	-2 865 991	
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-177 261	-183 672	6 411
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton Bis	-230 000	-355 000	125 000
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-238 134	-238 134	
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-415 000	-951 074	536 074
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 431 914	-2 431 898	-16
B : 125/315-Aménagement Intérieur du Volume "Amétis" en Locaux de Stockage Sanitaires	-350 000		-350 000
B : 125/320-Aléas ZAC	-417 845	-15 979	-401 866
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-110 000	-153 236	43 236
B : 125/323-Travaux de Parachèvement		-40 000	40 000
2-Budget Travaux	-4 370 154	-4 368 993	-1 161
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-7 315 730	-7 314 569	-1 161

Dans l'ensemble le poste travaux reste constant.

On observe globalement une légère variation à la baisse de -1 161 € HT. Cependant, les sous budgets constitutif de ce poste connaissent plusieurs modifications :

- Poste 309 : Le budget est ajusté aux marchés engagés pour mener à bien les derniers travaux de ce projet.
- Poste 310 : Le budget augmente afin de prendre en compte la dernière estimation du coût des travaux pour la réalisation du cheminement piéton entre le parking 42 Av de St Juste et le Dôme.
- Poste 312 : Ce budget augmente de 536 074 € HT au regard de la réalité du coût des travaux de viabilisation des îlots PROGEREAL et AMETIS et des aléas opérationnels, notamment :
 - o Remplacement réseaux EU/EP unitaire existant non conformes (non prévu)
 - o Création de soutènement du fait des différences altimétriques des seuils des programmes immobilier du fait de l'approbation du nouveau PPRI qui a imposé des règles différentes de celles auxquelles les permis de construire initiaux avaient été soumis. Ces différences de prescriptions entre les deux programmes (AMETIS ET PROGEREAL) induisent des seuils non compatibles entre eux et donc nécessité d'adaptions du projet pour raccorder convenablement les deux bâtiments à la voie publique
 - o Impact des décalages de planning des deux bâtiments rendant nécessaires la création d'aménagement provisoires alors qu'il était prévu de réaliser les travaux de requalification en une seule fois.

L'augmentation de ce poste est compensée par la réduction du poste 320 « aléas » -401 866 €HT.

- Poste 315 : suppression du projet
- Poste 322 : L'augmentation de 43 235 € HT correspond à la réalité du coût des travaux à l'issu de la procédure de consultation des entreprise (Au CRAC 2018 la provision budgétaire avait été basée sur l'estimation du MOE) et à l'intégration d'une enveloppe de 10 000 € HT pour parachever le traitement de ce mur, animer l'espace public et éviter la prolifération de tags inesthétiques, en faisant réaliser une fresque murale.
- Poste 323 : création de poste afin de provisionner une enveloppe budgétaire de 40 000 € HT pour des travaux de parachèvement dans le cadre de la rétrocession des ouvrages anciens.

5 • Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/400-Honoraires ZAC	-329 375	-329 375	
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-31 465	-31 465	
B : 125/402-Honoraires Txv VRD St Adelaide et Bd Bruno	-41 500	-69 040	27 540
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-24 270	-24 270	
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-45 313	-49 313	4 000
B : 125/405-MOE Bretelles	-83 669	-83 586	-83
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-47 611	-43 611	-4 000
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt Piéton Bis	-23 000	-58 550	35 550
2b-Budget Honoraires	-626 203	-689 210	63 007

Le budget honoraires techniques augmente globalement de 63 007 € suite aux variations des budget suivants :

- Poste 402 : L'augmentation des honoraires techniques de ce poste budgétaire est induite par l'augmentation des travaux correspondant (poste 312).
- Poste 404 et 406 : Les variations des postes budgétaires des honoraires techniques concernant les projets « bâtiment Dôme » et « VRD Dôme » s'équilibrent.
- Poste 407 : L'augmentation des honoraires techniques de ce poste budgétaire est induite par l'augmentation des travaux correspondants (poste 310).

6 • Charges de gestion:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-490 000	-510 000	20 000
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	-94 396	-95 719	1 323
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-13 142	-22 383	9 241
B : 125/505-Entretien	-32 880	-30 830	-2 050
B : 125/506-Frais sur Vente	-69 462	-69 462	
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396	-3 396	
3-Budget Dépenses Annexes	-801 717	-842 231	40 514

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

7 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-674 758	-680 525	5 767
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-542 011	-542 011	
B : 125/A330-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-47 596	-82 395	34 799
4-Budget Remuneration ZAC	-1 264 365	-1 304 931	40 566
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses 5%	-45 110	-45 110	
B : 125/A321-Rémunération sur Recettes 7%	-188 454	-188 454	
B : 125/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-64 029	-64 029	
B : 125/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-10 374	-10 027	-347
4-Budget Remuneration	-307 967	-307 620	-347
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-1 572 332	-1 612 551	40 219

Ajustement lié principalement aux variations des postes de dépenses

II - LES RECETTES

1 • Chiffre d'affaire ZAC :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 125/110-Hd 13	6 335 263	6 335 263	
A : 125/120-3ème Tiers	2 286 735	2 286 735	
A : 125/130-Ilot St Adelaide C.G ZAC	5 456 276	5 456 276	
A : 125/132-Régularisation Foncière Parvis Hd13 (A116)	1	1	
A : 125/150-Ilot Meyer-Terrain Gaillat (Hors ZAC)	2 692 203	2 692 203	
1-Budget Cessions	16 770 478	16 770 478	

RAS

3 • Participation Concédant ZAC et hors ZAC :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 779 730	1 932 810	153 080
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	1 401 933	1 401 933	
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 149 849	1 149 849	
4-Budget Participations	4 331 512	4 484 592	153 080

RAS

* * * * *
* * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/19

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier ZAC	-8 713 843	-25 780	-8 739 623
1-Budget Foncier	-1 036 362	-13 367	-1 049 729
1a-Budget Etudes Réalisées	-918 101	-170 759	-1 088 860
1a-Budget Etudes	-150 751	-30 124	-180 875
2-Budget Travaux Hors ZAC	-79 585	-14 505	-94 090
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 865 991	-545 225	-3 411 216
2-Budget Travaux	-4 368 993	-873 703	-5 242 696
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-71 208	-441 303
2a-Budget Démolitions	-166 526	-33 299	-199 825
2b-Budget Honoraires	-689 210	-136 192	-825 402
3-Budget Depenses Annexes	-842 231	-127 830	-970 061
4-Budget Remuneration ZAC	-1 304 931		-1 304 931
4-Budget Remuneration	-307 620		-307 620
5-Budget Frais Financiers	-119 219		-119 219
Sous-total dépenses	-21 933 458	-2 041 992	-23 975 450
1-Budget Cessions	16 770 478	2 100 763	18 871 241
3-Budget Divers	678 383	558	678 941
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 932 810		1 932 810
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	4 484 592	520 926	5 005 518
Sous-total recettes	21 933 453	2 622 247	24 555 700
Sous-total TVA Résiduelle	5	-5	-580 253

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé		Cumul	Prév.	Prév.	12-mars		sur budget
1-Budget Foncier ZAC	-8 713 843	-8 713 843	-25 780	-8 739 623	-8 739 622				-1
1-Budget Foncier	-1 036 362	-1 036 362	-13 367	-1 049 729	-1 049 729				
1a-Budget Etudes Réalisées	-918 101	-918 101	-170 759	-1 088 860	-1 088 860				
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-89 251	-99 751	-19 924	-119 675	-102 193	-17 483			1
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-47 000	-47 000	-9 400	-56 400	-35 520	-10 618	-10 262		
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-4 000	-4 000	-800	-4 800	-4 800				
1a-Budget Etudes	-140 251	-150 751	-30 124	-180 875	-142 513	-28 101	-10 262		1
2-Budget Travaux Hors ZAC	-79 585	-79 585	-14 505	-94 090	-93 491	-600			1
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 865 991	-2 865 991	-545 225	-3 411 216	-3 411 216				
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-177 261	-183 672	-36 735	-220 407	-185 752	-34 649			-6
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton Bis	-230 000	-355 000	-71 000	-426 000	-3 360	-400 440	-22 200		125 000
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-238 134	-238 134	-47 556	-285 690	-285 688				-2
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-415 000	-951 074	-190 214	-1 141 288	-215 533	-925 755			536 074
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 431 914	-2 431 898	-486 379	-2 918 277	-2 918 276				-1
B : 125/315-Aménagement Intérieur du Volume "Ametis" en Locaux de Stockage Sanitaires	-350 000								-350 000
B : 125/320-Aléas ZAC	-417 845	-15 979	-3 172	-19 151	-19 151				-401 866
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-110 000	-153 236	-30 647	-183 883	-30 115	-153 768			43 236
B : 125/323-Travaux de Parachèvement		-40 000	-8 000	-48 000			-48 000		40 000
2-Budget Travaux	-4 370 154	-4 368 993	-873 703	-5 242 696	-3 657 875	-1 514 612	-70 200		-9
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-370 095	-71 208	-441 303	-441 301				-2
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-4 625	-4 625	-919	-5 544	-4 039	-1 506			1
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-131 031	-131 031	-26 206	-157 237	-157 236				-1
B : 125/305-Démolition Bâtiment Stockage Dôme	-30 870	-30 870	-6 174	-37 044	-37 044				
2a-Budget Démolitions	-166 526	-166 526	-33 299	-199 825	-198 319	-1 506			
B : 125/400-Honoraires ZAC	-329 375	-329 375	-64 636	-394 011	-394 013				2
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-31 465	-31 465	-6 106	-37 571	-36 546	-1 026			1
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-41 500	-69 040	-13 808	-82 848	-46 796	-36 052			27 540
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-24 270	-24 270	-4 854	-29 124	-27 804	-1 320			
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-45 313	-49 313	-9 862	-59 175	-49 157	-10 017			-1
B : 125/405-MOE Bretelles	-83 669	-83 586	-16 717	-100 303	-100 304				1
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-47 611	-43 611	-8 499	-52 110	-50 992	-1 118			-4 000
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt Piéton Bis	-23 000	-58 550	-11 710	-70 260		-70 260			35 550
2b-Budget Honoraires	-626 203	-689 210	-136 192	-825 402	-705 612	-119 793			3
3-Budget Dépenses Annexes	-801 717	-842 231	-127 830	-970 061	-940 745	-20 967	-8 352		3
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-674 758	-680 525	-136 192	-680 525	-606 119	-70 675	-3 730		-1
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-542 011	-542 011		-542 011	-542 010				-1
B : 125/A330-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-47 596	-82 395		-82 395				-82 395	34 799
4-Budget Remuneration ZAC	-1 264 365	-1 304 931		-1 304 931	-1 148 129	-70 675	-3 730	-82 397	40 566
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses 5%	-45 110	-45 110		-45 110	-45 110				
B : 125/A321-Rémunération sur Recettes 7%	-188 454	-188 454		-188 454	-188 454				
B : 125/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-64 029	-64 029		-64 029	-64 029				
B : 125/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-10 374	-10 027		-10 027				-10 027	-347
4-Budget Remuneration	-307 967	-307 620		-307 620	-297 593			-10 027	-347
5-Budget Frais Financiers	-119 219	-119 219		-119 219	-119 218				-1
Sous-total dépenses	-21 780 379	-21 933 458	-2 041 992	-23 975 450	-22 034 223	-1 756 254	-92 544	-92 429	153 079
1-Budget Cessions	16 770 478	16 770 478	2 100 763	18 871 241	18 871 241				
3-Budget Divers	678 383	678 383	558	678 941	678 941				
A : 125/400-Participations Métropole à l'Équilibre	1 779 730	1 932 810		1 932 810	1 250 000		600 000	82 810	153 080
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	1 401 933	1 401 933	280 387	1 682 320	1 682 320				
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 149 849	1 149 849	240 539	1 390 388	1 390 388				
4-Budget Participations	4 331 512	4 484 592	520 926	5 005 518	4 322 708		600 000	82 810	153 080
Sous-total recettes	21 780 373	21 933 453	2 622 247	24 555 700	23 872 890		600 000	82 810	153 080
Sous-total TVA Résiduelle	2	5	-5	-580 253	-962 935		287 010	95 672	-3
Trésorerie brute					875 732	-880 522	-86 056	-3	

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	TTC au 31/12/19	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
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	-107 075	-119 675	12 600
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-56 400	-56 400	
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-4 800	-4 800	
1a-Budget Etudes	-168 275	-180 875	12 600
2-Budget Travaux Hors ZAC	-94 090	-94 090	
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-3 411 216	-3 411 216	
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-212 714	-220 407	7 693
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton Bis	-276 000	-426 000	150 000
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-285 690	-285 690	
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-498 000	-1 141 288	643 288
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 918 296	-2 918 277	-19
B : 125/315-Aménagement Intérieur du Volume "Ametis" en Locaux de Stockage Sanitaires	-420 000		-420 000
B : 125/320-Aléas ZAC	-501 390	-19 151	-482 239
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-132 000	-183 882	51 882
B : 125/323-Travaux de Parachèvement		-48 000	48 000
2-Budget Travaux	-5 244 090	-5 242 695	-1 395
2a-Budget Démolitions Terminées	-441 303	-441 303	
2a-Budget Démolitions	-199 825	-199 825	
B : 125/400-Honoraires ZAC	-394 011	-394 011	
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-37 571	-37 571	
B : 125/402-Honoraires Txv VRD St Adelaide et Bd Bruno	-49 800	-82 848	33 048
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-29 124	-29 124	
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-54 375	-59 175	4 800
B : 125/405-MOE Bretelles	-100 403	-100 303	-100
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-56 910	-52 110	-4 800
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt Piéton Bis	-27 600	-70 260	42 660
2b-Budget Honoraires	-749 794	-825 402	75 608
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-583 197	-607 141	23 944
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	-94 396	-95 719	1 323
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-15 366	-26 068	10 702
B : 125/505-Entretien	-39 294	-36 834	-2 460
B : 125/506-Frais sur Vente	-83 757	-83 757	
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396	-3 396	
3-Budget Depenses Annexes	-924 552	-970 061	45 509
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-674 758	-680 525	5 767
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-542 011	-542 011	
B : 125/A330-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-47 596	-82 395	34 799
4-Budget Remuneration ZAC	-1 264 365	-1 304 931	40 566
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses 5%	-45 110	-45 110	
B : 125/A321-Rémunération sur Recettes 7%	-188 454	-188 454	
B : 125/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-64 029	-64 029	
B : 125/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-10 374	-10 027	-347
4-Budget Remuneration	-307 967	-307 620	-347
5-Budget Frais Financiers	-119 219	-119 219	
Sous-total dépenses	-23 802 908	-23 975 449	172 541
1-Budget Cessions	18 871 241	18 871 241	
3-Budget Divers	678 941	678 941	
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 779 730	1 932 810	153 080
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	1 682 320	1 682 320	
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 390 388	1 390 388	
4-Budget Participations	4 852 438	5 005 518	153 080
Sous-total recettes	24 402 620	24 555 700	153 080
Sous-total TVA Résiduelle	-599 712	-580 253	-19 459

Ecart Année 2019 -TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-4 883		-4 883	-100%
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-25 000	-6 276	-18 724	-75%
1a-Budget Etudes	-29 883	-6 276	-23 607	-79%
B : 125/316-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-600		-600	-100%
2-Budget Travaux Hors ZAC	-600		-600	-100%
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-156 856	-129 898	-26 958	-17%
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton Bis	-27 600	-3 360	-24 240	-88%
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-11 040	-11 040		
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-49 800	-215 533	165 733	333%
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 400	-2 381	-19	-1%
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-132 000	-30 115	-101 885	-77%
2-Budget Travaux	-379 696	-392 327	12 631	3%
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-1 506		-1 506	-100%
B : 125/305-Démolition Bâtiment Stockage Dôme	-6 412	-6 412		
2a-Budget Démolitions	-7 918	-6 412	-1 506	-19%
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-1 026		-1 026	-100%
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-24 900	-46 796	21 896	88%
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-11 400	-10 080	-1 320	-12%
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-23 121	-17 903	-5 218	-23%
B : 125/405-MOE Bretelles	-5 586	-5 486	-100	-2%
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-12 287	-6 369	-5 918	-48%
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt	-12 650		-12 650	-100%
2b-Budget Honoraires	-90 970	-86 634	-4 336	-5%
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-18 340	-34 356	16 016	87%
B : 125/501-Taxe sur les Salaires		-6 978	6 978	
B : 125/503-Taxes Foncières		-623	623	
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-327	-6 554	6 227	1904%
B : 125/505-Entretien	-2 460		-2 460	-100%
3-Budget Depenses Annexes	-21 127	-48 511	27 384	130%
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-21 990	-22 240	250	1%
4-Budget Remuneration ZAC	-21 990	-22 240	250	1%
Sous-total dépenses	-552 184	-562 400	10 216	2%
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	250 000	250 000		
4-Budget Participations	250 000	250 000		
Sous-total recettes	250 000	250 000		
C : 125/A520-Crédit de TVA Remboursé		11 881	-11 881	
D : 125/A520-TVA Reversée	45 041		45 041	-100%
Sous-total TVA	45 041	11 881	33 160	-74%
Variation	-257 143	-300 519	43 376	