



SOLEAM

* * *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

OPERATION D'AMENAGEMENT

ZAC DE ST JUST

N°T 1600913CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ

AU 31 DÉCEMBRE 2023

I. INTRODUCTION

1.1. DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

CONVENTION 90/108

Type d'opération	Concession d'aménagement à compter du 02/02/1990
Vocation :	Mixte Activités/Logements
Concédant	Ville de Marseille puis la Métropole au 1 ^{er} /01/2016
Concessionnaire	Marseille Aménagement puis la SOLEAM suite à une procédure de fusion absorption aboutie le 28/11/13

DELIBERATIONS

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
Modification 3 du PEP de la ZAC :	Délibération URBA 027-8698/20/CM du 15/10/2020

Durée initiale :	6 ans proroger jusqu'au 12/03/2025
------------------	------------------------------------

Concession d'aménagement :	n° 90/108 approuvée le 2 février 1990 Délibération 90/62/U
Avenant n°1 (22/07/1991) : Le périmètre initial de la concession a été étendu à des terrains à l'Est du viaduc Fleming, pour une superficie d'environ 20 000m ² .	
Avenant n°2 (23/12/1996) : Le périmètre concédé à MARSEILLE MAENAGEMENT a été étendu à l'ensemble des terrains en ZAC et non compris initialement dans la concession. La durée de la concession est prorogée pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 12 mars 2001.	
Avenant n°3 (27/04/1998) : Compte tenu des nécessités opérationnelles engendrées par l'extension du périmètre de l'opération, objet de l'avenant 2, les missions antérieurement confiées au concessionnaire ont été complétées. Par ailleurs, cet avenant 3 harmoniserait les stipulations contractuellement avec les dispositions législatives et réglementaires intervenues (en matière « loi Sapin » et rémunération du concessionnaire)	
Avenant n°4 (22/12/2000) : La durée de la concession de l'opération d'aménagement de Saint-Just, tel que prévue à l'article 2 de l'avenant n°2 susvisé est prorogée pour une durée de 2 années, soit jusqu'au 12 mars 2003.	
Avenant n°5 (28/01/2002) : Compte tenu de l'intervention de la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain, cet avenant a harmonisé les stipulations du Traité et du Cahier des Charges. En outre, la participation financière de la ville au coût de l'opération telle que ressortant du CRAC pour l'année 2000 a été fixé à 1 519 764,25€.	
Avenant n°6 (10/02/2003) : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération est ramené à 1 236 000 € TTC d'après le CRAC arrêté au 31 décembre 2001. La durée de la concession, tel que prévue à l'avenant 4 est prorogée pour une durée de 3 années, soit jusqu'au 12 mars 2006.	
Avenant n°7 (15/12/2003) : Conformément au CRAC arrêté au 31/12/2002 et présenté conjointement à cet avenant, la société versera à la Ville la somme prévisionnelle de 799 000€, en avance sur l'excédent de liquidation. Suivant l'échéancier, 2003 : 231 000€, 2004 : 208 000€, 2005 : 208 000€, et au terme de la convention : 152 000€.	

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 (06/09/2019) : 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) et prise en compte d'aléas opérationnels.

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

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

Avenant n°27 (30/06/2022) : cet avenant a pour objet la prise en compte de l'évolution de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan qui est augmenté de 100 000 €, et la modification de l'échéancier de versement de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

Avenant n°28 (19/12/2022) : Cet avenant a pour objet la prise en compte de la prorogation de l'opération pour 1 an supplémentaire, soit jusqu'au 12 mars 2024.

Avenant n°29 (01/09/2023) : cet avenant a pour objet de prévoir une rémunération annuelle et forfaitaire permettant d'assurer ses coûts de portage pour la période prorogée de l'opération.

Avenant n°30 (16/10/2023) : cet avenant a pour objet la prorogation de l'opération jusqu'au 12/03/2025 et l'augmentation de la participation de la Métropole de 100 000 €.

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Dernier bilan :

CRAC au 12 octobre 2023, approuvé par
délibération n°URBA-012-14557/23/BM

Exercice	Budget	Participation équilibre	Participation équipements	Participation Versée
Origine	18,17M€			
31/12/17	24 402 620€	1 779 730€	1 682 320€TTC	
31/12/18	24 402 620€	1 779 730€	1 682 320€TTC	Ville : 1 390 388€ AMP : 1 000 000€ Equipements : 1 682 320€TTC
31/12/19	24 555 862€	1 932 810€	1 682 320€TTC	Ville : 1 390 388€ AMP : 1 250 000€ Equipements : 1 682 320€TTC
31/12/20	24 835 847€	2 212 957€	1 682 320€TTC	Ville : 1 390 388€ AMP : 1 250 000€ Equipements : 1 682 320€TTC
31/12/21	24 935 847€	2 312 957€	1 682 320€TTC	Ville : 1 390 388€ TTC / 1 149 849 € HT AMP : 1 350 000€ Equipements : 1 682 320€TTC

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.

Une nouvelle modification du Programme des Equipements Publics de la ZAC a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole n°URBA 027-8698/20/CM du 15/10/2020.

Elle consiste à ajouter au programme les éléments suivants :

- la requalification du trottoir existant dans sa section la plus détériorée entre le Boulevard de Saint Bruno et la première entrée du Dôme sur l'Avenue de Saint Just (environ 200 mètres de linéaire), afin d'améliorer le cheminement entre les nouveaux programmes de logements et la gare d'échange bus-métro de Saint Just,
- le parking public à créer au 42 av de Saint Just (40 places environ)

- Équipements Publics réalisés :

- Aménagement du parvis commun à H.D 13 et à la Salle de spectacles et des espaces contigus (éclairage, espaces verts, mobiliers urbains).
- Gare d'échanges BUS/METRO.
- Passerelle piétonne du Bd Fleming reliant le viaduc au parvis H.D13/Dôme.
- Bretelle « d'entrée » reliant le Boulevard Fleming au Boulevard Meyer en connexion avec la rue Sainte Adélaïde.
- Bretelle de « sortie » du Boulevard Meyer sur le Boulevard Maréchal Juin.
- Aménagement du Bd Meyer
- Aménagement de la rue Sainte Adélaïde avec rampe d'accès sur nouvelle bretelle.
- Liaison piétonne (nouvel itinéraire placé le long de l'avenue de Saint-Just)
- Parking public au 42 avenue de St JUST.

II. NOTE DE CONJONCTURE**DEPENSES (en HT)****1.3. I-Maîtrise foncière (acquisitions, frais, relogements etc)**

Au 31 décembre 2023, SOLEAM maîtrise le foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC de St Just.

1.3.1. VARIATIONS BUDGETAIRES

RAS

1.4. II- Etudes :

Au 31 décembre 2023, l'ensemble des études nécessaires à la mise en œuvre de l'opération ont été réalisées et achevées.

Pour les besoins de la clôture de l'opération et en particulier de la rétrocession du foncier des études de géomètre pourront être réalisées.

1.4.1. VARIATIONS BUDGETAIRES

Pas de variations budgétaires au CRAC 2023. Ce poste de dépense pourrait encore être mobilisé pour les besoins d'études de géomètre liées à la rétrocession des fonciers dans le cadre de la clôture de l'opération. Toutefois le budget est maintenu en l'état dans ce CRAC.

1.5. III-Travaux et honoraires techniques :

Au 31 décembre 2023, tous les travaux prévus dans le cadre de l'opération ont été menés à bien.

L'année 2023 a été marquée par l'ouverture du parking St Just et le démarrage de la période de parachèvement pour l'entretien des végétaux. La reprise en gestion est prévue pour 2024.

1.5.1. VARIATIONS BUDGETAIRES

Au CRAC 2023 les variations budgétaires concernent les postes suivants :

Poste 125/310 "Tvx Parking 42 Av de St Just et Cheminement piéton", le budget est ajusté aux montants engagés ce qui correspond à une évolution à la hausse de **+21K€HT**.

Cette augmentation est induite par l'augmentation des dépenses de travaux ayant nécessité la conclusion d'un avenant financier en 2023 dans le cadre du marché M22.112, conclu avec l'entreprise EUROVIA PACA, pour un montant de + 50K€HT.

Poste 125/312 « Tvx VRD St Adélaïde et Bd Bruno », ces travaux étant achevés et l'ensemble des engagements ayant été soldés, ce budget est clôturé au montant réellement dépensé. Le budget non consommé permet de compenser partiellement l'augmentation du poste 125/310, soit **+4K€HT**

Poste 125/323 « Travaux de parachèvement » : ce poste est à 0 mais il sera intégré, dans un prochain bilan prévisionnel, une enveloppe financière pour couvrir les dépenses qui seraient nécessaires pour clôturer l'opération.

Globalement le budget « 2 Travaux » diminue de - 5K€HT.

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros										
Report	-18 806	-18 742	-26	-29	0	0	0	0	-18 797	10
	-3								-3	0
	-131								-131	0
	-31								-31	0
2a-Budget Démolitions	-165	-165	0	0	0	0	0	0	-165	0
	-329								-329	0
	-31								-31	0
	-95								-95	0
	-24								-24	0
	-49								-49	0
	-84								-84	0
	-44								-44	0
	-76								-76	0
2b-Budget Honoraires	-732	-695	-37	0	0	0	0	0	-732	0
	-530								-537	-7
	-12								-18	-6
	-93								-93	0
	-5								-5	0
	-99								-99	0
	-32								-30	2
	-31								-31	0
	-69								-69	0
	-3								-3	0
3-Budget Depenses Annexes	-875	-879	-6	-1	0	0	0	0	-886	-11
	-698								-698	0
	-542								-542	0
	-68								-68	0
4-Budget Remuneration ZAC	-1 308	-1 235	-3	-69	0	0	0	0	-1 307	0
	-100								-100	0
	-45								-45	0
	-188								-188	0
	-64								-64	0
	-10								-9	1
4-Budget Remuneration	-408	-348	-50	-9	0	0	0	0	-407	1
	-119								-119	0
5-Budget Frais Financiers	-119	-119	0	0	0	0	0	0	-119	0
	-22 414	-22 183	-122	-108	0	0	0	0	-22 414	0