

**RAPPORT D'AUDIT**  
**SUR LA Z.A C. DU COTEAU SUD**  
**DE VENELLES**

**Cabinet Antoine GAUDINO**  
**Brigade Financière Privée**

MARSEILLE 1<sup>er</sup>  
LYON 3<sup>ème</sup>  
PARIS 17<sup>ème</sup>

6, rue du Jeune Anacharsis  
47, rue Maurice Flandin  
23, rue Henri Rochefort

## TABLE DE MATIERES

Page	
	<b>La mission</b> 2
	<b>Introduction</b> 3
	<b>Chapitre 1 – Les acquéreurs des terrains.</b> 4
	I Sur les grands groupes 4
	II Les autres acheteurs 7
	<b>Chapitre 2 – Les prix des terrains</b> 12
	I Sur les permis de construire 12
	II Sur les ventes et leurs prix 17
	<b>Chapitre 3 – Les marchés relatifs à l'aménagement de la ZAC</b> 24
	I Marché de maîtrise d'œuvre 24
	II Marchés de travaux VRD - Première tranche. 25
	III Principaux marchés - Deuxième tranche 27
	<b>CONCLUSION</b> 32

- Annexes jointes :

- Courrier STIM BATIR, Groupe BOUYGUES, du 19 novembre 1996 à M. le Maire de Venelles.

- Courrier Groupe MARIGNAN, du 6 mars 1997, à M. le Maire de Venelles.

- Brouillon de la liste des candidats du marché de maîtrise d'œuvre du parking public.

- Liste des annexes séparées.

## LA MISSION

Celle-ci était confiée au Cabinet Antoine GAUDINO SA, **le 18 janvier 2002**, par la Commune de Venelles.

Les opérations demandées concernaient les conditions dans lesquelles la Ville de Venelles avait cédé l'ensemble des terrains constituant la Zone d'Aménagement Concertée dite « ZAC DU COTEAU SUD ».

## LES DOCUMENTS DE REFERENCE

L'audit a été mené notamment à partir des documents recueillis auprès des services de la Mairie de Venelles et sur la base de documents collectés auprès des Greffes des Tribunaux de Commerce.

Les pièces matérialisant les résultats de l'enquête sont placées soit en annexes jointes au présent, soit en annexes séparées **n° 1 et 2**.

## INTRODUCTION

**Le 27 novembre 1990**, après étude d'un projet d'aménagement concernant un secteur d'une superficie d'environ 8,2 hectares, le Maire de la Commune de Venelles proposait la création d'une zone d'aménagement concertée dite « ZAC DU COTEAU SUD ».

**Le 15 juin 1992**, à l'issue d'une délibération du Conseil Municipal, ladite ZAC était officiellement créée.

**Le 9 mai 1994**, le Conseil Municipal approuvait un projet de convention conférant l'aménagement et l'équipement de la ZAC à une société de droit privé dénommée SOFIMME, allée Cervantès, Parc du Roy d'Espagne 13008 Marseille.

**Le 29 septembre 1995**, l'équipe municipale conduite par M. Pierre MORBELLI, décidait subitement que l'aménagement de la ZAC serait directement conduit par la Commune. La convention signée avec la SOFIMME était alors purement et simplement résiliée à dater du 1<sup>er</sup> octobre 1995.

**Le 11 juillet 1996**, après enquête publique portant que sur le déclassement de la place du Marché, le Conseil Municipal autorisait le Maire à signer tous documents se rapportant au projet en cours.

**Le 9 août 1996**, afin de compléter l'assiette foncière de la ZAC, la Ville de Venelles achetait à Mme Emilienne MAURIZOT, 5 parcelles de terres et landes d'une contenance totale d'environ 2,5 hectares.

Les parcelles créées, après l'établissement d'un document d'arpentage et la modification du cadastre, étaient vendues en deux tranches successives, la première en 1997/1998, et la seconde en 1999/2000.

Parallèlement, la Ville de Venelles faisait procéder aux travaux de voirie et réseaux divers nécessaires à l'aménagement de la ZAC ainsi qu'à la réalisation d'un parking semi-enterré et d'un espace public.

Pour satisfaire la demande d'enquête de la Municipalité de Venelles, les investigations allaient s'orienter de la manière suivante.

- Identification des acquéreurs des terrains communaux.
- Etude des prix des parcelles.
- Examen des principaux marchés publics se rapportant à l'aménagement de la ZAC

## Chapitre 1

### Les acquéreurs des terrains

Après délibérations du Conseil Municipal de Venelles, les terrains constituant l'assiette foncière de la ZAC ont été vendus aux personnes morales suivantes :

- Quatre sociétés filiales de grands groupes nationaux, ARCADE, BOUYGUES, MARIGNAN et EIFFAGE.
- La SCI HAMEAU DU COTEAU SUD, filiale d'une société de promotion immobilière aixoise, COPRA PROVENCE,
- Les SCI LE CLOS MIRABEAU et LES TERRASSES DU COTEAU, ayant un associé commun, M. Didier GARCIA, architecte.

#### I – Sur les grands groupes

##### 1 – ARCADE.

A la tête du groupe ARCADE se trouve le holding HABITAT DEVELOPPEMENT.

Il comprend notamment :

- La SOCIETE CENTRALE DE CREDIT IMMOBILIER qui exerce indirectement une activité de prêteur à travers sa filiale CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE, ainsi que des activités de promotion immobilière par l'intermédiaire de ses filiales ARCHE IMMOBILIER et ARCHE PROMOTION.
- La société d'HLM « COOPERER POUR HABITER » devenue en 2002, la société mère de l'ensemble des SA d'HLM du groupe.
- La société S.F.H.E. qui, d'une part gère un important parc de logements sociaux (plus de 15.000 en 2001) et d'autre part, réalise des opérations de promotion immobilière par accession à la propriété.

Cette dernière, très ancienne société d'habitations à loyer modéré, a été constituée à Paris au XIX<sup>e</sup> siècle, le 25 août 1891.

Elle se présente actuellement comme une société anonyme au capital de 106.192 €, dirigée par M. Paul GRANIER, Président du Conseil d'Administration.

Son siège est implanté, comme la plupart des sociétés du groupe ARCADE, 59 rue de Provence - 75009 Paris.

En 2001, la S.F.H.E. détenait une participation dans 141 sociétés civiles immobilières dont 116 en Ile de France, 10 en Languedoc Roussillon et 15 en Provence Côte d'Azur.

Elle a réalisé en 2000, un chiffre d'affaires de 605.999.717 F et un bénéfice de 21.185.954 F.

La S.F.H.E. a acquis deux terrains dans la ZAC du COTEAU SUD :

- Les 28 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 1996, moyennant le prix de **5.000.000 F HT** pour une superficie de **3.227 m<sup>2</sup>**.
- Les 18 et 19 novembre 1999, par l'intermédiaire d'une filiale spécialement constituée à cet effet, la SCI LES TERRASSES DE VENELLES, réglé **5.320.000 F HT** pour une superficie de **4.523 m<sup>2</sup>**.

## 2 – BOUYGUES

Le groupe BOUYGUES exerce ses activités au sein de 6 pôles :

- Bâtiment	BOUYGUES CONSTRUCTION
- Routes	COLAS
- Gestion des Services Publics	SAUR
- Communication	TF 1
- Télécommunication	BOUYGUES TELECOM
- Immobilier	S.F.I.B.

Cette dernière structure ressort être société mère de BOUYGUES IMMOBILIER, ex STIM BATIR, société anonyme au capital de 68 580 000 € dont le siège a été fixé 150-152 route de la Reine à BOULOGNE BILLANCOURT 92100.

Cette très importante société de promotion immobilière, au sein de laquelle M. François BERTIERE exerce les fonctions de Président Directeur Général, dispose de 26 établissements secondaires et de 56 filiales et participations en France ou à l'étranger.

Elle a réalisé en 2000 un chiffre d'affaires consolidé supérieur à 6 milliards de francs, soit environ 5% du chiffre d'affaires du groupe BOUYGUES.

Les 16 et 17 novembre 1999, BOUYGUES IMMOBILIER a acquis deux parcelles de terrain dans la ZAC, pour les surfaces et les prix suivants :

- |                        |              |
|------------------------|--------------|
| - 2.744 m <sup>2</sup> | 3.040.000 F  |
| - 1.749 m <sup>2</sup> | 2.520.000 F. |

### **3 – MARIGNAN**

A la tête de ce groupe, se trouvent les holdings MARIGNAN IMMOBILIER (ex ATLANTIC ARCH INVESTMENT) et MARIGNAN IMMOBILIER INVESTISSEMENT, implantés 88, rue de Villiers à 92110 LEVALLOIS PERRET.

La société MARIGNAN IMMOBILIER INVESTISSEMENT, SA au capital de 12.250.000 €, qui contrôle notamment les sociétés PROJINVEST et MARIGNAN PROMOTION (ex PROVESTIM), a réalisé en 2000 un chiffre d'affaires consolidé d'environ 1,35 milliards de francs.

Le rôle de la SNC PROJINVEST, au capital de 38.125 €, consiste à prendre des participations, généralement majoritaires, dans le capital de Sociétés Civiles Immobilières (SCI) ou de Sociétés en Nom Collectif (SNC) de constructions-ventes développées et gérées par le groupe.

C'est à ce titre que PROJINVEST détient la totalité des titres de la SCI VENELLES LE COTEAU SUD, au capital de 1.524 €, société spécialement créée pour réaliser l'opération immobilière de la ZAC de Venelles.

Les 28 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 1997, la SCI VENELLES LE COTEAU SUD a acquis un terrain de **6.066 m<sup>2</sup>** dans la ZAC pour un montant HT de **2.889.262 F.**

### **4 –EIFFAGE**

Le groupe EIFFAGE comporte 5 groupes de sociétés ayant chacun un pôle d'activité distinct :

- |                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| - Electricité                       | FORCLUM              |
| - Route                             | ASPIA                |
| - Construction métallique           | EIFFEL               |
| - Concessions autoroute et parkings | EIFFAGE CONCESSIONS  |
| - Construction                      | EIFFAGE CONSTRUCTION |

En 2000, les comptes consolidés du groupe ont laissé apparaître un chiffre d'affaires de l'ordre de 41 milliards de francs, dont plus de la moitié a été réalisée par EIFFAGE CONSTRUCTION et ses filiales.

EIFFAGE CONSTRUCTION, qui regroupe notamment les sociétés FOUGEROLLES, QUILLERY et S.A.E., est une SA au capital de 132.219.072 €, dont le Président du Conseil d'Administration est M. Richard BOUVIER.

Son siège a été fixé 143, avenue de Verdun à 92442 ISSY LES MOULINEAUX.

Dans un premier temps, une des filiales du groupe, la SNC H.D.I. (HEXAGONE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER) a été utilisée lors de la signature du compromis de vente et lors du dépôt du permis de construire

Le 24 octobre 2000, a été constituée une SCI à l'enseigne « SCI COTEAU SUD », au capital de 1.000 €, détenue par une autre sous-filiale du groupe, la SNC EIFFAGE IMMOBILIER MEDITERRANEE, 8/14 allée Cervantès à 13008 Marseille.

Le 25 octobre 2000, cette SCI qui s'est substituée à H.D.I., a acquis deux parcelles de la ZAC aux superficies et prix suivants :

- 1.020 m <sup>2</sup>	2.200.000 F
- 3.337 m <sup>2</sup>	2.200.000 F.

## II – Les autres acheteurs

### 1 - COPRA PROVENCE et la SCI Hameau du Coteau Sud

La société anonyme COPRA PROVENCE, domiciliée 15 Cours Gambetta à AIX-en-PROVENCE dont l'objet est la promotion immobilière, a été constituée le 27 novembre 1989.

Son capital social, porté à 1.000.000 € en 2001, est essentiellement réparti entre deux actionnaires principaux :

- M. Didier GRANDCOLAS, Président du Conseil d'administration	66,03 %
- SOFIPACA, filiale du Crédit Agricole	25,00 %

COPRA PROVENCE, a réalisé en 2000 un chiffre d'affaires de 2.636.382 F, provenant de la facturation d'honoraires à ses participations, de gestion ou de commercialisation.

Lesdites participations sont constituées d'une douzaine de sociétés supports de programmes, créées sous forme de SCI.

Parmi celles-ci, figure la SCI de construction-vente « LE HAMEAU DU COTEAU SUD », immatriculée au RCS d'AIX-en-PROVENCE, le 10 mars 1998.

Son capital de 2.000 F, soit 304,90 €, est divisé en 200 parts réparties comme suit :

- COPRA PROVENCE	110 parts	soit 55%
- Didier GRANDCOLAS	2 parts	soit 1%
- Robert BOISSISE	30 parts	soit 15%
- SARL SIMBAH	30 parts	soit 15%
- M. Marc CLERMONT	14 parts	soit 7%
- M. Jean AVIER	14 parts	soit 7%
Total	200 parts	soit 100%

Le 25 mars 1998, la SCI LE HAMEAU DU COTEAU SUD a acquis une parcelle de **6.989 m<sup>2</sup>** de terrain dans la ZAC pour un montant HT de **2.553.897 F**.

## **2 – La SCI LE CLOS MIRABEAU**

Au départ le compromis de vente du terrain cédé par la Municipalité de Venelles avait été signé, non pas par la SCI LE CLOS MIRABEAU mais par la SARL PARCIREAL.

Celle-ci, domiciliée Immeuble Le Néréis, 2 rue Henri Maurras ZAC Saumaty - 13016 MARSEILLE, se présentait comme une SARL au capital de 50.000 F, détenu comme suit :

- M. Jean-Jacques GRAVIER	175 parts	soit 35%
- Mme Nicole GRAVIER, gérante	150 parts	soit 30%
- M. Jean-Luc PICHON	125 parts	soit 25%
- M. Jean-Michel BORDERIES	<u>50 parts</u>	<u>soit 10%</u>
Total	500 parts	soit 100%

La SARL PARCIREAL avait notamment pour objet l'achat, la vente, la location de tous immeubles, la construction de bâtiments divers, et la réalisation de travaux tous corps d'état.

Cette dernière, avec laquelle la Ville de Venelles avait signé un compromis de vente d'un terrain le 21 avril 1997, était déclarée en liquidation judiciaire le 4 novembre 1999.

En fait, l'acte authentique de cession dudit terrain, d'une contenance de **5.058 m<sup>2</sup>**, a été passé le 6 février 1998 avec la SCI LE CLOS MIRABEAU, moyennant un paiement HT de **1.276.949 F**.

La SCI LE CLOS MIRABEAU, 16 cours Sextius - 13100 AIX-en-Provence, qui n'a aucun lien juridique avec la SARL PARCIREAL, a été spécialement constituée le 11 décembre 1997 pour acquérir la parcelle précitée, afin d'y édifier un ensemble de 12 villas jumelées.

A l'origine, la SCI LE CLOS MIRABEAU présentait un capital de 1.000 € ainsi réparti :

- Jean-Jacques GRAVIER	42 parts	soit 42%
- Dominique THINE, gérant	30 parts	soit 30%
- Didier GARCIA	<u>28 parts</u>	<u>soit 28%</u>
Total	100 parts	soit 100%

Deux cessions de parts, intervenues les 17 mai 1999 et 30 juin 2001, donnaient lieu à une nouvelle répartition.

- Dominique THINE, gérant	31 parts	soit 31%
- Didier GARCIA	28 parts	soit 28%
- Jean-Jacques GRAVIER	21 parts	soit 21%
- Jean-Claude BRUGERON	<u>20 parts</u>	<u>soit 20%</u>
Total	100 parts	soit 100%

### **3 – SC LES TERRASSES DU COTEAU.**

Spécialement constituée pour réaliser une des opérations immobilières de la ZAC DU COTEAU SUD de Venelles, la Société Civile LES TERRASSES DU COTEAU 3, rue César Alleman 13007 Marseille, a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille le 16 novembre 1999.

Elle a été constituée avec un capital de 30.000 F (4.573,47 €) entre

- Gérard LAURIA, gérant	100 parts	soit 33,33%
- Didier GARCIA	100 parts	soit 33,33%
-- Didier GERMAIN	<u>100 parts</u>	<u>soit 33,33%</u>
Total	300 parts	soit 100%

Le 10 mars 2000, la SC LES TERRASSES DU COTEAU a acquis auprès de la mairie de Venelles une parcelle de terrain de **1.193 m<sup>2</sup>** pour un montant HT de **1.100.000 F**.

-----

Aucun élément susceptible d'expliquer la méthode utilisée par l'ancienne équipe municipale pour désigner les différents promoteurs retenus pour la construction des immeubles ou villas de la ZAC, n'a été retrouvé dans les archives de la Commune.

Ce constat laisserait apparaître que la Ville de Venelles aurait procédé à la vente des terrains de la ZAC DU COTEAU SUD, en l'absence de mise en concurrence.

Le tableau ci-après reprend sous forme synthétique les principales données juridiques concernant les divers acquéreurs de terrain.

**ZAC DU COTEAU SUD – ACQUEREURS DES TERRAINS VENDUS**

Acquéreurs figurant dans l'acte authentique	Actionnaires ou associés	Direction	Rattachement à un Groupe	Acquéreurs figurant dans le compromis de vente
<p><b>S.F.H.E.</b> 59 rue de Provence 75009 Paris</p> <p><b>SCI LES TERRASSES DE VENELLES</b> 59 rue de Provence 75009 Paris</p>	<p>Habitat Développement Sté Centrale de Crédit Immobilier</p> <p>SFHE ARCHE IMMOBILIER</p>	<p>Pt Conseil d'Administration GRANIER Paul</p> <p>Gérant SFHE</p>	<p>Groupe ARCADE</p> <p>Groupe ARCADE</p>	<p><b>SFHE</b></p> <p><b>SFHE</b></p>
<p><b>BOUYGUES IMMOBILIER</b> 150 Route de la Reine BOULOGNE BILLANCOURT</p>	<p>Groupe BOUYGUES</p>	<p>Pt du Cons. d'administration DURRANDE Claude</p>	<p>Groupe BOUYGUES</p>	<p><b>BOUYGUES</b></p>
<p><b>SCI VENELLES LE COTEAU SUD</b> 5, rue des Allumettes 13088 Aix-en-Provence</p>	<p>PROJINVEST PROVESTIM</p>	<p>Gérant PROVESTIM puis MARIGNAN PROMOTION</p>	<p>Groupe MARIGNAN</p>	<p><b>PROJINVEST</b> 88, rue de Villiers 92300 LEVALLOIS PERRET</p>
<p><b>SCI COTEAU SUD</b> Parc du Roy d'Espagne 13008 Marseille</p>	<p>EIFFAGE IMMOBILIER MEDITERRANEE EIFFAGE IMMOBILIER</p>	<p>Gérant EIFFAGE IMMOBILIER MEDITERRANEE</p>	<p>Groupe EIFFAGE</p>	<p><b>SNC HEXAGONE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER (HDI)</b> Saint-Maur-des-Fossés</p>
<p><b>SCI LE CLOS MIRABEAU</b> 16, Cours Sextius 13100 - Aix-en-Provence</p>	<p>THINE Dominique GARCIA Didier GRAVIER Jean Jacques</p>	<p>Gérant THINE Dominique</p>	<p>Non</p>	<p><b>SARL PARCIREAL</b> ZAC Saumaty 13016 Marseille (en L.J depuis 04/11/99)</p>
<p><b>SCI HAMEAU DU COTEAU SUD</b> 7, place John Rewald 13100 Aix-en-Provence</p>	<p>COPRA PROVENCE 4 investisseurs GRANDCOLAS Didier</p>	<p>Gérant COPRA PROVENCE</p>	<p>Non</p>	<p><b>SA COPRA PROVENCE</b> Chemin du Pont Rout 13090 Aix-en-Provence</p>
<p><b>LES TERRASSES DU COTEAU(X)</b> 3, rue César Aleman 13007 Marseille</p>	<p>LAURIA Gérard GARCIA Didier GERMAIN Didier</p>	<p>Gérant LAURIA Gérard</p>	<p>Non</p>	<p><b>LES TERRASSES DU COTEAU</b></p>

## Chapitre 2

### Les prix des terrains

Les terrains de la ZAC DU COTEAU SUD ont été vendus au cours de deux périodes, selon les délibérations du Conseil Municipal prises entre les dates suivantes :

- du 16 décembre 1996 au 21 avril 1997, pour les ventes réalisées par actes authentiques signés entre le 28 novembre 1997 et le 25 mars 1998 ;
- du 19 avril 1999 au 22 novembre 1999, pour les ventes réalisées par actes authentiques signés entre le 16 novembre 1999 et le 25 octobre 2000.

Les terrains concernés ont fait l'objet de délivrance des permis de construire avant la vente par la Ville de Venelles.

#### I – Sur les permis de construire

Les permis de construire ont été accordés dans les conditions suivantes.

##### 1 - Concernant SFHE et sa filiale la SCI LES TERRASSES DE VENELLES :

- Permis N° 97 J 0026 en date du 20 août 1997, autorisant une SHON de 4.346 m<sup>2</sup> pour la construction d'un immeuble comportant **64 logements** destinés en priorité à des personnes âgées.
- Permis N° 97 J 0027 en date du 20 août 1997, SHON de 1.101 m<sup>2</sup> pour la construction d'un bâtiment comportant **14 logements**.
- Permis N° 99 J 0029 en date du 5 août 1999, SHON de 5.367 m<sup>2</sup> pour la construction de 6 bâtiments comportant **69 logements** et commerces.

2 – Concernant BOUYGUES IMMOBILIER :

- Permis N° 99 J 0030 en date du 17 août 1999, SHON de 3.161 m<sup>2</sup> pour la construction d'un immeuble comportant **47 appartements**.

- Permis N° 99 J 0031 en date du 17 août 1999, SHON 2.395 m<sup>2</sup> pour la construction d'un immeuble comportant **35 appartements**.

3 – Concernant SCI VENELLES LE COTEAU SUD

- Permis N° 97 J 0040 en date du 10 septembre 1997, SHON de 1530 m<sup>2</sup> pour la construction de **15 villas jumelées**.

- Permis N° 97 J 0041 en date du 20 août 1997, SHON de 1.731 m<sup>2</sup> pour la construction d'un immeuble comportant **36 logements**.

4 – Concernant H.D.I. et SCI COTEAU SUD.

- Permis N° 99 J 0066 en date du 9 mars 2000, transféré le 18 janvier 2001, SHON de 1.805 m<sup>2</sup> pour la construction de 3 immeubles comportant **18 logements**.

- Permis N° 99 J 0067 en date du 2 mars 2000, transféré le 18 janvier 2001, SHON de 2.128 m<sup>2</sup> pour la construction d'un bâtiment comportant **27 appartements**.

5 – Concernant PARCIREAL et SCI LE CLOS MIRABEAU.

- Permis N° 97 J 0035 en date du 20 août 1997, transféré et modifié le 23 décembre 1998, SHON de 447 m<sup>2</sup> pour la construction de **4 villas et garages**.

- Permis N° 97 J 0036 en date du 20 août 1997, transféré et modifié le 23 décembre 1998, SHON de 532 m<sup>2</sup> pour la construction de **5 villas et garages**.

- Permis N° 97 J 0042 en date du 29 août 1997, transféré le 11 mars 1998, SHON de 224 m<sup>2</sup> pour la construction de **2 villas et garages**.

- Permis N° 97 J 0043 en date du 29 août 1998, transféré le 11 mars 1998, SHON de 214 m<sup>2</sup> pour la construction de **2 villas et garages**.

6 – Concernant SCI LE HAMEAU DU COTEAU SUD.

- Permis N° 97 J 0030 en date du 20 août 1997, SHON de 812 m<sup>2</sup> pour la construction pour la construction de **8 villas jumelées**.
- Permis N° 97 J 0031 en date du 1<sup>er</sup> septembre 1997, SHON de 812 m<sup>2</sup> pour la construction de **8 villas jumelées**.
- Permis N° 97 J 0032 en date du 20 août 1997, SHON de 812 m<sup>2</sup> pour la construction de **8 villas jumelées**.

7 – Concernant SC LES TERRASSES DU COTEAU

- Permis N° 99 J 0053 en date du 11 octobre 1999, SHON de 974 m<sup>2</sup> pour la réalisation de 2 bâtiments comportant **11 logements**.

-----

Il doit être noté que M. Didier GARCIA qui apparaît en qualité d'associé dans la SCI LE CLOS MIRABEAU et la SC LES TERRASSES DU COTEAU, est aussi le dirigeant de l'Agence d'architecture Didier GARCIA, domiciliée 830 avenue du Maréchal Delattre de Tassigny - 83140 SIX FOURS LES PLAGES.

Ladite agence est, en quelque sorte, intervenue en qualité d'architecte conseil pour le compte de la quasi totalité des promoteurs ayant construit dans la ZAC.

En effet, en dehors des groupes ARCADE et EIFFAGE, toutes les autres demandes de permis de construire ont été instruites,

- soit conjointement par MM. Didier GARCIA et Jean-Claude BRUGERON, architecte urbaniste 16 Cours Sextius à 13100 Aix-en-Provence (SCI LE CLOS MIRABEAU, SCI HAMEAU DU COTEAU SUD, Groupe MARIGNAN),
- soit directement par M. Didier GARCIA, à titre individuel (SC LES TERRASSES DU COTEAU et BOUYGUES IMMOBILIER).

Or, aucun écrit de la Commune de Venelles ne paraît pouvoir expliquer la présence quasi incontournable de cet architecte dans la plupart des opérations immobilières réalisées dans la ZAC du Coteau Sud.

Le tableau ci-après reprend sous forme synthétique les différents permis de construire délivrés dans le cadre de la ZAC.

## ZAC DU COTEAU SUD – DETAIL DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Acquéreurs figurant dans l'acte authentique	Selon acte authentique		Dossier permis de construire										
	Surface terrain	Date achat	N° permis	Date obtention	Date modification	Date Fin des travaux	Surface terrain	SHO Brute	SHO Nette	Nombre			
										Bâti- ments	Loge- ments		
<b>S.F.H.E.</b> 75 rue de Provence 75009 Paris	3 227 m <sup>2</sup>	28/11/97	97 J 0026 97 J 0027	20/08/97 20/08/97		01/09/99 01/09/99	5992 m <sup>2</sup>	7 416 m <sup>2</sup> 1 583 m <sup>2</sup>	4 346 m <sup>2</sup> 1 101 m <sup>2</sup>	1 1	64 14		
<b>SCI LE CLOS MIRABEAU</b> 16, Cours Sextius 13100 - Aix-en- Provence	5 058 m <sup>2</sup>	06/02/98	97 J 0035 97 J 0036 97 J 0042 97 J 0043	20/08/97 20/08/97 29/08/97 29/07/97	10/12/98 23/12/98 11/03/98 11/03/98	30/04/99 11/05/99 30/04/99 30/04/99	1 435 m <sup>2</sup> 2 255 m <sup>2</sup> 796 m <sup>2</sup> 687 m <sup>2</sup>	665 m <sup>2</sup> 778 m <sup>2</sup> 333 m <sup>2</sup> 303 m <sup>2</sup>	447 m <sup>2</sup> 532 m <sup>2</sup> 224 m <sup>2</sup> 214 m <sup>2</sup>	4 5 2 2	4 5 2 2		
<b>SCI HAMEAU DU COTEAU SUD</b> 7, place John Rewald 13100 Aix-en- Provence	6 989 m <sup>2</sup>	25/03/98	97 J 0030 97 J 0031 97 J 0032	20/08/97 01/09/97 20/08/97	03/04/00	02/12/99 15/03/00 15/11/00	2 492 m <sup>2</sup> 2 430 m <sup>2</sup> 1 844 m <sup>2</sup>	1 191 m <sup>2</sup> 1 178 m <sup>2</sup> 1 024 m <sup>2</sup>	812 m <sup>2</sup> 812 m <sup>2</sup> 812 m <sup>2</sup>	4 4 1	8 8 8		
<b>SCI VENELLES LE COTEAU SUD</b> 5, rue des Allumettes 13088 Aix-en- Provence	6 066 m <sup>2</sup>	28/11/97	97 J 0040 97 J 0041	10/09/97 20/08/97	10/12/97 10/12/97	31/08/99 30/10/99	4 162 m <sup>2</sup> 1 837 m <sup>2</sup>	1 911 m <sup>2</sup> 3 107 m <sup>2</sup>	1 530 m <sup>2</sup> 1 731 m <sup>2</sup>	15 1	15 36		

Acquéreurs figurant dans l'acte authentique	Selon acte authentique		Dossier permis de construire									
	Surface terrain	Date achat	N° permis	Date obtention	Date modification	Date Fin des travaux	Surface terrain	SHO Brute	SHO Nette	Nombre		
										Bâti-ments	Loge-ments	
<b>BOUYGUES IMMOBILIER</b> 150 Route de la Reine BOULOGNE BILLANCOURT	2 744 m <sup>2</sup>	16/11/99	99 J 0030	17/08/99		26/07/01	2 862 m <sup>2</sup>	5 709 m <sup>2</sup>	3 161 m <sup>2</sup>	1	47	
	1 749 m <sup>2</sup>	16/11/99	99 J 0031	17/08/99		17/04/01	1 771 m <sup>2</sup>	4 251 m <sup>2</sup>	2 395 m <sup>2</sup>	1	35	
<b>SCILLES TERRASSES DE VENELLES</b> 59 rue de Provence 75009 Paris	4 523 m <sup>2</sup>	18/11/99	99 J 0029	05/08/99		15/10/01	4 533 m <sup>2</sup>	11 051 m <sup>2</sup>	5 367 m <sup>2</sup>	6	69	
	1 193 m <sup>2</sup>	10/03/00	99 J 0053	11/10/99			1 193 m <sup>2</sup>	1 609 m <sup>2</sup>	974 m <sup>2</sup>	2	11	
<b>LES TERRASSES DU COTEAU(X)</b> 3, rue César Aleman 13007 Marseille	3 337 m <sup>2</sup>	25/10/00	99 J 0066	09/03/00	18/01/01		3 440 m <sup>2</sup>	2 321 m <sup>2</sup>	1 805 m <sup>2</sup>	3	18	
	1 020 m <sup>2</sup>	25/10/00	99 J 00 67	02/03/00	18/01/01		1 020 m <sup>2</sup>	4 236 m <sup>2</sup>	2 128 m <sup>2</sup>	1	27	

## II – Sur les ventes et leurs prix

L'analyse des prix laisse apparaître que ces derniers n'ont pas été déterminés en fonction de la superficie des parcelles mais relevaient totalement de la surface hors œuvre nette (SHON) autorisée sur chaque terrain.

Généralement, les prix fixés à l'avance entre la Ville et le promoteur, se sont avérés conformes aux avis formulés, a posteriori, par le Service des Domaines dépendant du Centre des Impôts fonciers d'AIX-en-PROVENCE.

Toutefois, certaines opérations semblent faire exception à ce constat.

### 1 - Cession effectuée au profit de la SFHE du groupe ARCADE.

La vente concernée avait fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 1996.

Celle-ci prévoyait une SHON de 5.800 m<sup>2</sup> pour un prix total de 5.000.000 F HT, incluant la réalisation de travaux par la Commune, et notamment les aménagements extérieurs (voirie, réseau EU et EP, PTT, EDF-GDF) ainsi que la taxe de raccordement aux réseaux.

L'avis du Service des Domaines figurant au dossier, recueilli le 25 novembre 1997 fixait quant à lui le prix de la parcelle à 4.000.000 F HT et ce en fonction d'une surface de 6.359 m<sup>2</sup> viabilisée.

En définitive, dans l'acte authentique, figure bien une somme de 5.000 000 F se décomposant en 4.000.000 F HT pour la valeur vénale du terrain et 1.000.000 F HT pour les travaux d'aménagement, la superficie du terrain étant ramenée à 3.227 m<sup>2</sup>.

### 2 - Cession effectuée au profit de la société BOUYGUES IMMOBILIER.

La délibération du Conseil Municipal en date du 19 avril 1999 prévoyait la vente d'un terrain de 3 000 m<sup>2</sup>.

Sur cette surface, les droits à construire représentaient une SHON de 2 400 m<sup>2</sup> pour un montant total de 2.520.000 F HT, soit un prix de **1.050 F HT le m<sup>2</sup>**.

L'avis du Service des domaines, recueilli a posteriori le 4 juin 1999, faisait état d'une valeur vénale de 2.280.000 F HT, soit 950 F HT le m<sup>2</sup>.

Dans l'acte authentique passé le 16 novembre 1999, le montant initialement fixé par la commune, ressort pour 2.520.000 F HT, soit supérieur à celui du Service des Domaines.

Une seconde opération a été menée à la même date par le groupe BOUYGUES, pour l'achat d'un second terrain bénéficiant d'une SHON de 3.200 m<sup>2</sup>.

Cette opération s'est réalisée pour un montant de 3 040 000 F HT, soit **950 F HT le m<sup>2</sup>**, conformément à l'avis du Domaine.

Force est cependant de constater que les prix consentis au groupe BOUYGUES semblent particulièrement bas dans la mesure où ce groupe, par l'intermédiaire de sa filiale STIM BATIR, devenue BOUYGUES IMMOBILIER, avait proposé, dès le 18 mars 1996, un prix de **1 095 F HT/m<sup>2</sup> SHON**.

Ce prix était confirmé par un courrier adressé à M. le Maire de Venelles le 19 novembre 1996, signé par M. Pascal GOUSSET, responsable foncier de la société STIM BATIR.

En conséquence les 5 600 m<sup>2</sup> de SHON, constituant les deux terrains vendus pour un montant total HT de 5 560 000 F, auraient pu être négociés à 6 132 00 F.

Partant, la commune pourrait avoir réduit les offres de prix d'achat de BOUYGUES à hauteur de **572 000 F**, et ce en dehors de toute logique.

### 3 – Cession effectuée au profit du groupe MARGNAN, sa filiale PROJINVEST et sa sous filiale SCI VENELLES LE COTEAU SUD.

L'opération menée avec ce groupe, laisse apparaître que le coût fixé par la commune lors de la délibération du Conseil Municipal du 21 avril 1997, s'élevait à un montant de 3 550 000 F pour un terrain d'environ 6 000 m<sup>2</sup>.

Sur cette surface les droits à construire permettaient d'édifier 1 673 m<sup>2</sup> de SHON pour des logements individuels et 1 800 m<sup>2</sup> pour des logements collectifs.

Ce chiffre était très proche de l'avis formulé par le Service des Domaines le 30 avril 1997, la valeur vénale du terrain et des droits cédés, ayant été arrêtée à 3.550 300 F.

Il doit d'ailleurs être noté que les deux estimations précitées, ne mentionnaient pas si les prix comportaient, ou non, les taxes payables sur les terrains à bâtir.

Le 28 novembre 1997, la vente était finalement consentie moyennant le prix de 3.484.450 F TTC, soit 2.889.262 F HT ou **831,92 F HT le m<sup>2</sup>/SHON**.

Il est apparu que la SHON réellement utilisée lors de cette opération de promotion immobilière, soit 3 261 m<sup>2</sup>, était inférieure aux 3 473 m<sup>2</sup> de droits à construire autorisés.

Toutefois, il importe de préciser que le coût du terrain repose uniquement sur la SHON initialement prévue. Il n'a d'ailleurs été accordé aucune remise aux autres promoteurs n'ayant pas utilisé la totalité des droits à construire prévus pour la parcelle concernée.

Il convient ici de signaler la découverte dans les archives municipales d'un courrier à l'entête du groupe MARIGNAN, daté du 6 mars 1997 et adressé à M. le Maire de Venelles.

Ce document porte les références JLA/MB/N° 102 et la signature de M. Jean-Louis AZAM, Directeur de la Direction Régionale Provence Languedoc, 316 rue de Casseyrols, 34184 Montpellier.

Réceptionné par la Ville le 7 mars 1997, il a été enregistré dans le courrier arrivée sous le numéro 1484.

A sa lecture, son contenu fait état des **prix d'achat HT** proposés par le Groupe MARIGNAN :

- **1.100 F HT/m<sup>2</sup> SHON** pour les maisons individuelles,
- **950 F HT/m<sup>2</sup> SHON** pour les logements collectifs.

Sachant que les SHON fixées pour les logements individuels et collectifs étaient respectivement de 1 673 m<sup>2</sup> et de 1800 m<sup>2</sup>, le montant total du terrain aurait donc dû s'élever à :

- Logements individuels	1 673 m <sup>2</sup> x 1 100 F =	1.840.300 F HT
- Logements collectifs	1 800 m <sup>2</sup> x 950 =	1.710.000 F HT
	Total HT	= 3.550.300 F HT

Le montant HT proposé par l'acheteur, correspondait également à celui estimé par le Service du Domaine sans autre précision.

Ce prix ne semblait avoir fait l'objet d'aucune négociation, et devait donc être considéré comme un strict minimum.

Dans cette opération, la commune paraît donc avoir sous évalué la vente, pour le montant suivant :

3 550 300 F	(somme HT proposée par l'acquéreur)
<u>- 2 889 262 F</u>	(somme HT effectivement payée)
<b>661 038 F.</b>	

En l'absence de toute justification sur cet écart, la vente au profit de SCI VENELLES LE COTEAU SUD, paraît donc s'être réalisée au préjudice de la Commune pour un montant de **661.038 F**.

Etant personnellement destinataire du courrier du 6 mars 1997, le Maire pouvait difficilement ignorer que les propositions du groupe MARIGNAN concernaient des prix HT.

En les assimilant à des prix TVA comprise de 20,6% à l'époque, le Maire avantageait manifestement l'acquéreur au détriment de la Commune, et ce pour un total de **661.038 F**.

Tout semble indiquer que la confusion consistant à substituer un prix TTC à un prix HT a également été utilisée, début 1998, lors des ventes réalisées avec les SCI LE CLOS MIRABEAU et HAMEAU DU COTEAU SUD.

#### 4 – Les cessions effectuées aux SCI LE CLOS MIRABEAU et HAMEAU DU COTEAU SUD.

Ainsi qu'il a déjà été précisé ci-dessus, ces deux SCI ont obtenu 7 permis de construire pour édifier des maisons individuelles.

Les terrains ont été respectivement cédés, aux dates, prix, et pour les SHON autorisées suivants :

- le 6 février 1998 SCI LE CLOS MIRABEAU	1.276.949 F HT	1 400 m <sup>2</sup>
- le 25 mars 1998 SCI HAMEAU DU COTEAU SUD.	2 553 897 F HT	2 800 m <sup>2</sup>

Ces éléments font donc ressortir un prix de vente de **912,11 F HT m<sup>2</sup>/ SHON**.

Compte tenu des propositions précitées, faites par le groupe MARIGNAN et se rapportant également à l'habitat individuel, le prix de m<sup>2</sup>/SHON pour ce type de réalisation aurait dû se négocier à un minimum de **1 100 F HT** et entraîner les prix de vente suivants.

SCI CLOS MIRABEAU	1400 m <sup>2</sup> x 1 100 F	=	1 540 000,00 F HT
SCI HAMEAU DU COTEAU SUD	2800 m <sup>2</sup> x 1 100 F	=	3 080 000,00 F HT

C'est d'ailleurs ces derniers prix qui avaient été indiqués dans les avis formulés par le Service du Domaine en date des 30 avril 1997.

Face à ces éléments la Commune de Venelles semble avoir subi, les nouvelles sous évaluations suivantes.

SCI CLOS MIRABEAU :

- Somme HT due	1.540.000 F
- somme HT effectivement payée	<u>1.276.949 F</u>
Sous-évaluation	263 051 F

SCI HAMEAU DU COTEAU SUD :

- Somme HT due	3.080.000 F
- somme HT effectivement payée	<u>2 553 897 F</u>
Sous-évaluation	526.103 F

Au total, le préjudice de la Mairie, sur les ventes aux SCI CLOS MIRABEAU et HAMEAU DU COTEAU SUD pourrait s'élever à un montant de **789.154 F**.

5 - Les autres cessions.

A ce sujet, les chiffres retenus par la Commune et effectivement payés par les acquéreurs lors de la signature des actes authentiques, correspondent aux avis émis par le Service des Domaines et ont bien été établis en valeur HT.

\*\*\*

Au final, l'ensemble des éléments recueillis soulève diverses constatations.

- Les avis formulés par le Domaine étaient postérieurs aux délibérations du Conseil Municipal et ne venaient généralement que conforter un prix déjà établi.
- Lesdits avis concernant le groupe MARIGNAN, les SCI LE CLOS MIRABEAU ou HAMEAU DU COTEAU SUD, ne mentionnaient pas si les prix indiqués incluaient la TVA .
- Au regard des propositions écrites faites par certains acheteurs, le Maire de Venelles, ne pouvait ignorer que ces prix étaient bien en HT.
- Ainsi, fin 1997 et début 1998, trois ventes semblent avoir été réalisées au profit des trois structures précitées et au détriment de la Commune avec un préjudice total de **1 450 192 F**.
- Alors que BOUYGUES avait proposé en 1996 des acquisitions de terrains au prix de 1.095 F HT le m<sup>2</sup>/SHON, la Commune lui a consenti en 1999 des ventes au prix de 950 F et 1.050 F HT, ce qui laisserait apparaître un autre préjudice de **572 000 F**.

L'examen des dossiers découverts à la Mairie de VENELLES n'a pas permis d'appréhender d'éléments de nature à justifier les sous-évaluations constatées lors de ces différentes ventes.

-==--

Le tableau ci-après synthétise les constatations opérées au vu des documents établis lors de la cession des différentes parcelles de terrain de la ZAC DU COTEAU SUD.

**ZAC DU COTEAU SUD – PRIX DES TERRAINS VENDUS**

Acquéreurs figurant dans l'acte authentique	Date De la vente	Prix du terrain HT en FF	Superficie En m <sup>2</sup>	SHON accordée	SHON utilisée	Prix m <sup>2</sup> de terrain HT en FF	Prix M <sup>2</sup> de SHON HT en FF
<b>Groupe ARCADE - S.F.H.E.</b> 59 rue de Provence 75009 Paris	28/11/97	5 000 000	3 227	5 800	5 447	1 549.43	862.07
<b>Groupe ARCADE</b> <b>SCI LES TERRASSES DE VENELLES</b> 59 rue de Provence 75009 Paris	18/11/99	5 320 000	4 523	5 600	5 367	1 176.21	950.00
<b>Groupe BOUYGUES</b> <b>BOUYGUES IMMOBILIER</b> 150 Route de la Reine BOULOGNE BILLAN COURT	16/11/99 16/11/99	3 040 000 2 520 000	2 744 1 749	3 200 2 400	3 161 2 395	1 107.87 1 440.82	950.00 1 050.00
<b>Groupe MARIGNAN</b> <b>SCI VENELLES LE COTEAU SUD</b> 5, rue des Allumettes 13088 Aix-en-Provence	28/11/97	2 889 262	6 066	3 473	3 261	476.30	831.92
<b>Groupe EIFFAGE</b> <b>SCI COTEAU SUD</b> Parc du Roy d'Espagne 13008 Marseille	25/10/00	2 200 000 2 200 000	1 020 3 337	2 200 2 000	2 128 1 805	2 156.86 659.27	1 000.00 1 100.00
<b>SCI LE CLOS MIRABEAU</b> 16, Cours Sextius 13100 - Aix-en-Provence	06/02/98	1 276 949	5 058	1 400	1 417	252.46	912.11
<b>SCI HAMEAU DU COTEAU SUD</b> 7, place John Rewald 13100 Aix-en-Provence	25/03/98	2 553 897	6 989	2 800	2 436	365.42	912.11
<b>LES TERRASSES DU COTEAU(X)</b> 3, rue César Aleman 13007 Marseille	10/03/00	1 100 000	1 193	1 000	974	922.05	1 100.00

<b>Chapitre 3</b>
<b>Les marchés relatifs</b>
<b>à l'aménagement de la ZAC</b>

A l'effet de réaliser l'ensemble des infrastructures prévues au sein de la ZAC du COTEAU SUD, la municipalité a eu recours à diverses entreprises avec lesquelles elle a passé les principaux marchés suivants.

<b>I – Marché de maîtrise d'œuvre</b>
---------------------------------------

Le **3 juillet 1997**, la Commission d'Appel d'Offres de la Commune de Venelles décidait d'émettre un avis favorable à l'ouverture des discussions précédant la passation d'un marché négocié de maîtrise d'œuvre avec le Cabinet d'Etudes EPHTA (Etudes Pluridisciplinaires pour l'Habitation et Travaux Annexes).

Celui-ci se présente comme une SARL au capital de 333 179 €, gérée par M. Serge SILVAIN, sise 298 avenue du Club Hippique 13090 Aix-en-Provence.

Le marché portait sur l'ensemble des études techniques d'infrastructures nécessaires à l'aménagement de la ZAC ainsi que sur l'assistance apportée au maître de l'ouvrage.

La rémunération d'EPHTA était calculée sur un pourcentage de l'enveloppe financière affectée aux travaux d'infrastructures, soit 6% de 12.000.000 F HT, ce qui représentait un montant de marché de 720.000 F HT ou 868.320 F TTC.

Pour pouvoir justifier la passation d'un marché négocié malgré le montant des prestations, la Commission faisait état des délais nécessaires à une nouvelle consultation et rappelait que le bureau d'études EPHTA avait déjà réalisé les études d'avant projet sommaire pour le compte de la société SOFIMME.

Le **16 juillet 1997**, après avoir entendu les arguments développés par M. le Maire pour accepter cette procédure simplifiée de marché négocié, le Conseil Municipal approuvait le choix du Cabinet EPHTA.

Le **25 août 1997**, la Sous-Préfecture d'Aix-en-Provence demandait la transmission d'un état détaillé de l'ensemble des missions, ainsi que leur rémunération, accomplies par le bureau d'études EPHTA.

Pour répondre à cette demande, la Ville de Venelles transmettait à la Sous-Préfecture

- 3 factures d'EPHTA à SOFIMME, établies entre janvier et avril 1993, d'un montant total de 89 100 F HT, portant sur la phase d'avant projet sommaire.
- Une convention entre SOFIMME et EPHTA en date du 16 avril 1993

Force est de constater que le bureau d'études EPHTA est intervenu pour la réalisation des études de la ZAC dans le cadre d'un marché négocié, alors que ses références se limitent à des travaux effectués pour le compte de la SOFIMME, dont la convention avec la Ville de Venelles avait pourtant été dénoncée le 29 septembre 1995.

**Le 1<sup>er</sup> Octobre 1997**, l'offre de la société EPHTA était retenue et notifiée au titulaire du marché.

## **II – Marchés de travaux VRD – Première tranche**

En fin d'année 1997, deux marchés concernant les travaux de « Voiries Réseaux Divers » (VRD) des secteurs dits « La Roberte » et « Voie Basse » étaient lancés.

Ces marchés faisaient l'objet de deux procédures d'appel d'offres ouvert.

Après publications légales, 15 offres étaient réceptionnées pour le secteur « La Roberte » et 16 pour le secteur « Voie Basse ».

Curieusement, à l'exception d'une seule offre parvenue la veille du jour limite de réception fixé au 7 novembre 1997 avant midi, toutes les autres étaient enregistrées le matin du dernier jour.

La commission d'appel d'offres, après avoir éliminé 4 candidats pour des dossiers non conformes, confiait au Bureau d'Etudes EPHTA le soin d'analyser les offres et de présenter un rapport de synthèse.

Le 13 novembre 1997, au vu dudit rapport, la Commission retenait les offres présentées par le groupement solidaire composé des sociétés ROUSSEL et GERLAND, celles-ci étant les mieux-disantes au regard du prix des prestations, de la valeur technique de l'offre, et des moyens et compétences du soumissionnaire.

Les prix proposés par les sociétés ROUSSEL et GERLAND étaient les suivants :

Secteur « La Roberte »

Tranche ferme	Prix HT	2.650.542,00 F
	TVA 20.6%	546 011,65 F
	Montant TTC	3.196 553,65 F
Tranche conditionnelle N° 1	Prix HT	756 352,00 F
	TVA 20.6%	155 808,51 F
	Montant TTC	912 160,51 F
Tranche conditionnelle N° 2	Prix HT	1 001 081,00 F
	TVA 20.6%	206 222,68 F
	Montant TTC	1 207 303,68 F
Total des trois tranches	Prix HT	4 407 975,00 F
	TVA 20.6%	908 042,85 F
	Montant TTC	5 316 017,85 F

Secteur « Voie Basse »

Tranche ferme	Prix HT	1 353 659,00 F
	TVA 20.6%	278 853,75 F
	Montant TTC	1 632 512,75 F
Tranche conditionnelle	Prix HT	897 200,00 F
	TVA 20.6%	184 823,20 F
	Montant TTC	1 082 023,20 F
Total des deux tranches	Prix HT	2 250 859,00 F
	TVA 20.6%	463 676,95 F
	Montant TTC	2 714 535,95 F

Après vérifications et corrections d'erreurs minimales, les montants des marchés étaient finalement arrêtés à des montants HT respectifs de 4.464.255 F et 2.235.525 F soit, toutes taxes comprises :

Secteur « La Roberte » **5.383.891,50 F**

Secteur « Voie Basse » **2.696.043,20 F**

Par la suite, ces deux montants ne devaient pas rester définitifs dans la mesure où la Commune acceptait plusieurs avenants.

Le 7 juin 1999, les marchés étaient respectivement augmentés de 901 909,27 F TTC et de 531 805,30 F TTC.

Le 22 novembre 1999, le Conseil Municipal entérinait deux nouveaux avenants, augmentant le premier marché de 134.610,20 F TTC, et diminuant le second de 51.568,56 F TTC, fixant ainsi de nouveaux montants TTC :

Secteur « La Roberte » **6 420 411,20 F**

Secteur « Voie Basse » **3 164 279,89 F.**

Ces évolutions des prix avalisées par le bureau d'études EPHTA font ressortir que le groupe ROUSSEL GERLAND apparaît en définitive comme le plus onéreux par rapport :

- à six candidats, pour le Secteur « La Roberte »,
- à quatre candidats, pour le Secteur « Voie Basse ».

### III – Principaux marchés - Deuxième tranche

Il s'agit notamment de marchés se rapportant à la réalisation de la deuxième tranche des VRD, d'un parc de stationnement semi-enterré de 60 places, et d'un espace public.

Ces différentes opérations, dont les coûts avaient été chiffrés à 14.267.370 F TTC ont été suivies par la SEMEVA (Société d'Economie Mixte de la Ville d'Aix-en-Provence).

A cet effet, une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage entre la Ville de Venelles, représentée par son Maire et la SEMEVA, représentée par M. Alexandre MEDVEDOWSKI, Président du Conseil d'Administration, était signée en **janvier 2000**.

Au titre de ce mandat, la SEMEVA percevait 3% HT du montant de l'ensemble des dépenses engagées, soit 428.000 F TTC.

Il est permis de s'interroger sur la réelle nécessité de la délégation de maîtrise d'ouvrage accordée à la SEMEVA à une époque où la ZAC était déjà très avancée.

Cette question se pose avec d'autant plus d'acuité que la Ville avait dénoncé une précédente convention avec un organisme privé, la SOFIMME, dès le 25 septembre 1995, pour conduire elle même les opérations.

### 1 - Marché concernant les VRD 2° tranche.

Dans le cadre d'un appel d'offre ouvert concernant la seconde tranche des VRD, la proposition retenue date du 20 septembre 1999 et a été déposée par la société COLAS MIDI-MEDITERRANEE, pour un montant de 2.649.120,40 F HT, soit 3.194.839,20 F TTC.

Ce marché conclu en septembre 1999 présente une particularité.

Il a semble avoir permis à la SEMEVA d'être pleinement rémunérée alors qu'une partie des prestations, pour le moins la passation des marchés, était déjà effectuée.

En effet, la convention passée entre la SEMEVA et la Commune de Venelles allait intervenir en janvier 2000, soit plus de trois mois après.

### 2 – Marché de maîtrise d'œuvre du parking public.

**Le 8 octobre 1999**, était publié au BOAMP à la demande de la Ville de Venelles, un avis rectificatif relatif à une procédure de marché négocié.

Celui-ci se rapportait à une mission de base de maîtrise d'œuvre, sans étude d'exécution, pour la réalisation d'un parking.

La date limite de réception des candidatures était fixée au 20 octobre 1999 au lieu du 11 octobre 1999, date fixée lors d'une précédente publication.

**Le 20 octobre 1999**, le registre des dépôts faisait état de l'enregistrement de 16 plis déposés ou expédiés entre le 22 septembre et le 20 octobre 1999.

Comme prévu par les textes, ceux-ci avaient été numérotés en fonction de leur date d'arrivée.

**Le 27 décembre 1999**, M. le Maire de Venelles informait par courrier M. Hubert COHEN, architecte, 3605 route de Galice à Aix-en-Provence que sa candidature, groupée avec celle du Cabinet EPHTA, déjà cité, avait été retenue, les prestations étant fixées à un montant de 218.400 F HT soit 263.390,40 F TTC.

M. le Maire demandait également à M. COHEN une nouvelle lettre de candidature en substitution du premier document, à l'effet de se présenter comme « groupé solidaire » avec le Cabinet EPHTA.

L'examen des pièces constituant ce dossier soulève d'évidentes anomalies.

Sur l'ordre d'arrivée du dossier COHEN/EPHTA.

Le procès-verbal du registre des dépôts, laisse apparaître que le pli déposé en Mairie par M. COHEN le 20 octobre 1999, porte en ordre d'arrivée le numéro 11, sur 16 plis reçus.

Or, un document imprimé figurant au dossier, dénommé « MARCHÉ MAÎTRISE D'ŒUVRE PARKING SOUTERRAIN » comporte sur deux colonnes les noms de l'ensemble des candidats ayant postulé, et en marge un numéro manuscrit.

M. Hubert COHEN figure en dernier sur cette liste, de manière manuscrite contrairement à la quasi-totalité des autres candidats dont les noms sont imprimés.

Ce document semble, en fait, avoir servi de brouillon avant l'établissement du document officiel et laisse apparaître que l'ordre d'arrivée n° 11 dont il a bénéficié est erroné.

En effet, sur le brouillon ce numéro était déjà manifestement attribué au Cabinet BRACE d'Aix en Provence.

L'insertion du nom de M. COHEN dans la liste a donc nécessité de surcharger les anciens numéros d'ordre d'arrivée pour transformer les n° 11, 12 et 13, en 12, 13 et 14.

Cette manipulation pourrait laisser supposer que le dossier COHEN/EPHTA avait été déposé après la date limite de réception des offres.

Sur le candidat moins disant.

La proposition des Cabinets COHEN et EPHTA n'était pas la moins onéreuse dans la mesure où deux autres candidats (Cabinets REYNE et B-R INGENIERIE) avaient postulé pour des montants inférieurs.

Sur la date de la lettre de candidature.

La première lettre de candidature et la déclaration du candidat figurant dans le pli numéroté 11, supposé avoir été déposé le 20 octobre 1999, sont datés du 28 septembre 1999.

Dans ces documents, M. COHEN cochant la case « *le mandataire se présente groupé conjoint* ». De son côté, M. Gérard Sylvain, gérant de EPHTA, signait es-qualité.

En réponse au courrier de M. le Maire du 27 décembre 1999 lui demandant d'établir une nouvelle lettre stipulant sa candidature « *groupé solidaire* », M. COHEN adressait une nouvelle lettre de candidature qu'il datait faussement du **23 septembre 1999**.

Sur ce marché, certes de faible importance, les anomalies constatées laissent supposer que leur réalisation auraient eu pour but essentiel de favoriser le bureau d'études EPHTA.

### 3 – Marché de construction du Parking Public.

Celui-ci a fait l'objet d'un appel d'offres ouvert publié le 19 mai 2000, la date limite de remise des offres étant fixée au 20 juin 2000, à douze heures.

Quatre candidats se sont manifestés et, selon le procès-verbal de registre des dépôts, les 4 plis auraient tous été déposés en Mairie dans la matinée du dernier jour.

Après analyse par le maître d'œuvre, le groupement COHEN/EPHTA, la Commission d'appel d'offres a retenu la proposition la moins disante, présentée par la société DUMEZ MEDITERRANEE pour un montant de 4.293.640 F TTC.

Un avenant pour des travaux supplémentaires d'un montant cumulé de 305.614,10 F HT, justifié par des substitutions de terre, était approuvé le 28 juin 2001, par le nouveau Conseil Municipal.

### 4 – Marché de travaux pour la construction d'un espace public.

La procédure d'appel d'offres ouvert concernant ce marché a été exécutée en même temps et aux mêmes dates que celles concernant le parking.

Quatre candidats, différents de ceux du marché « parking », ont postulé en remettant tous leur pli, selon le procès-verbal de registre des dépôts, en Mairie, dans la matinée du 20 juin 2000, date limite de dépôt des candidatures.

Le 29 juin 2000, la Commission d'appel d'offres décidait de retenir la proposition la moins-disante, déposée par l'entreprise PAYSAGES MEDITERRANEE, 1 route des Camoins 13011 Marseille, pour un montant TTC de 6.587.025,61 F.

Le 19 octobre 2000, un avenant au marché était signé entre la Commune de Venelles et la société PAYSAGES MEDITERRANEE.

Cette dernière avait transféré son siège social Chemin de la Turbière à Aubagne, et changé de forme juridique, passant du statut de Société Anonyme (SA) à celui de Société par Actions Simplifiée (SAS).

De nombreuses difficultés survenaient le chantier qui connaissait d'importants retards dans l'avancement des travaux.

Le 12 juillet 2001, la société PAYSAGES MEDITERRANEE était déclarée en redressement judiciaire.

Le 13 septembre 2001, le nouveau Conseil Municipal procédait à l'annulation du marché accordé à cette société et se voyait contraint de lancer une nouvelle procédure.

\*\*\*

Les investigations réalisées sur les marchés relatifs à l'aménagement de la ZAC devaient conduire à diverses observations ainsi résumées.

- L'utilité de l'intervention de la SEMEVA qui en tant que maître d'ouvrage a bénéficié d'honoraires à hauteur de 428.000 F TTC, n'a pu être appréhendée.
- M. Didier GARCIA, associé dans deux SCI acquéreurs de terrains, apparaît en outre comme une sorte de passage obligé pour l'établissement de la quasi-totalité des dossiers de permis de construire des promoteurs de la ZAC.
- La désignation du bureau d'études EPHTA peut également interpeller dans la mesure où il a bénéficié d'une procédure simplifiée en obtenant exceptionnellement un marché négocié alors que le montant des prestations s'élevait à 868.320 F TTC.
- Les conditions de la désignation d'EPHTA aux côtés de M. Hubert COHEN, architecte, dans le cadre du marché du parking souterrain, sont particulièrement suspectes.
- Le rôle d'EPHTA soulève également des interrogations lorsque sa validation de travaux nécessitant des avenants sembleraient avoir contribué à fausser le marché initial : le candidat désigné en tant que moins disant est apparu au final comme plus onéreux que de nombreux autres concurrents de départ.
- La rigueur exigée pour asseoir la crédibilité de la procédure d'appel d'offres n'a pas été respectée dans certains cas.

## CONCLUSION

L'ensemble des éléments réunis et constatés sur les conditions de cession des terrains dépendant de la ZAC DU COTEAU SUD et de passation de certains marchés publics par la Commune de Venelles, soulève, sur les années 1997 à 2000, plusieurs anomalies.

Divers indices paraissent de nature à soulever de vives interrogations sur les conditions de déroulement de certains appels d'offres ainsi que sur celles se rapportant à la désignation,

- directe et indirecte de la société EPHTA en tant que bureau d'études technique,
- de la SEMEVA en qualité de maître d'ouvrage,
- de M. GARCIA comme architecte intermédiaire entre la Mairie de Venelles et de nombreux promoteurs, tout en étant lui-même associé dans des sociétés acquéreuses de terrains de la ZAC.

Les anomalies les plus significatives devaient porter sur les conditions de vente des parcelles de terrain.

En effet, alors que de nombreux promoteurs étaient intéressés par l'emplacement exceptionnel des terrains de la ZAC, aucune véritable mise en concurrence ne semble avoir été mise en place pour l'attribution des parcelles.

S'il est logique qu'un organisme d'HLM du type SFHE puisse bénéficier de prix intéressants afin d'édifier des logements sociaux pour des personnes âgées, il paraît évident que pour les autres projets, réalisés comme des opérations classiques de promotion immobilière, la Commune se devait d'obtenir le meilleur prix possible des terrains mis en vente.

Tel n'a pas été le cas puisque le dossier fait ressortir des cessions de terrains à des prix inférieurs à ceux proposés par les acheteurs eux-mêmes.

Ainsi, les groupes BOUYGUES et MARIGNAN, semblent avoir bénéficié de cessions pour des montants sous-évaluées respectivement de 572.000 F et 661.038 F.

Il en est de même pour les SCI LE CLOS MIRABEAU et HAMEAU DU COTEAU SUD qui ont acquis des parcelles à des prix minorés par rapport au marché respectivement de 263.051 F et 526.103 F.

Ces constats sur les prix, paraissent se traduire par un préjudice total envers la Ville de Venelles à hauteur de 2.022.192 F et, en l'absence de toute justification, pourraient soulever des responsabilités à caractère pénal.

Cabinet Antoine GAUDINO SA  
Brigade Financière Privée  
Marseille le 4 mars 2003

Le responsable de l'enquête  
Alain MAYOT

Handwritten signature of Alain Mayot in black ink, consisting of the name 'Mayot' written in a cursive style with a long horizontal stroke underneath.

Le PDG  
Antoine GAUDINO

Handwritten signature of Antoine Gaudino in black ink, featuring a large, stylized initial 'A' followed by the name 'Gaudino' in a cursive script, with a long horizontal stroke underneath.

**ANNEXES JOINTES**

Courrier STIM BATIR (Groupe BOUYGUES)  
en date du 19 novembre 1996

adressé à M. le Maire de Venelles

*CA  
copy*

# STIM BATIR

BOUYGUES IMMOBILIER

STIM BATIR MEDITERRANEE  
AGENCE PROVENCE



Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
13770 VENELLES

LE DECISIUM  
CHEMIN DE LA BEAUVALLE  
1, RUE MAHATMA GANDHI  
13084 AIX EN PROVENCE CEDEX  
TEL. : 04 42 16 04 55  
FAX : 04 42 16 04 50

N° de dossier PGO/VSa  
Objet ZAC du Côteau Sud  
Secteur ZBC1 et ZBD

Aix, le 19 novembre 1996

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à nos différents courriers concernant la ZAC du Côteau Sud sur laquelle nous avons envisagé ensemble la réalisation d'une trentaine de maisons individuelles, nous nous permettons aujourd'hui de vous interroger sur l'évolution de ce dossier.

En effet, courant 1995, nous avons déposé plusieurs demandes de permis de construire qui n'ont malheureusement pu aboutir pour des raisons administratives.

Aussi, il serait regrettable que les études déjà réalisées ne puissent être mises à profit.

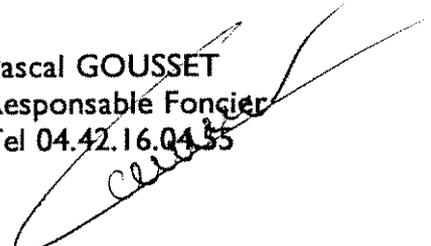
D'autre part, nous vous rappelons les termes de notre proposition du 18 mars 1996 (3 580 000 F HT) pour une SHON globale utilisée de 3 270 m<sup>2</sup> soit 1 095 F / m<sup>2</sup> SHON.

Nous serions heureux de pouvoir vous rencontrer prochainement à ce sujet afin de connaître votre position sur la suite que vous souhaitez donner à cette proposition.

Vous en remerciant par avance,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre parfaite considération.

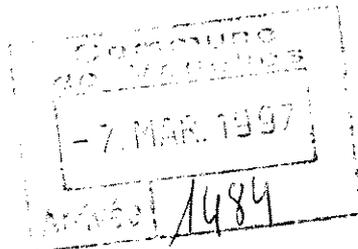
Pascal GOUSSET  
Responsable Foncier  
Tel 04.42.16.04.55



Courrier du Groupe MARIGNAN en date du 6 mars 1997

adressé à M. le Maire de Venelles

12



Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville de Venelles  
Impasse des Ecoles  
13770 VENELLES

Nos Réf. : JLA/MB/N° 102  
Objet : Zac du Coteau Sud

Montpellier, le 6 mars 1997

Monsieur le Maire,

Nous vous remercions de l'excellent accueil que vous avez bien voulu nous réserver le 28 Février dernier.

Notre Société réunissant les compétences de Marignan Immobilier, Sofap Helvim et Rocamar a réalisé en 1996 2600 ventes représentant un chiffre d'affaire de 1,6 milliard de francs.

Nous vous confirmons tout l'intérêt que notre groupe porte à la Zac du Coteau Sud et notamment à sa première phase.

Dans le cadre de l'équipe constituée entre notre groupe et le Cabinet d'Architecte dirigé par Monsieur GARCIA, nous nous sommes plus particulièrement intéressés aux zones ZBb1 et ZBc1.

Nous comptons réaliser trois types de logements sur ces zones :

- 1 - Logements collectifs (1800 m2 Hon environ).
  - 2 - Maisons individuelles plus spécialement destinées aux accédants à la propriété.
  - 3 - Maisons individuelles plus spécialement destinées aux investisseurs.
- soit environ 36 à 40 maisons.

Une attention particulière sera apportée à la qualité de ces logements et à leur environnement.

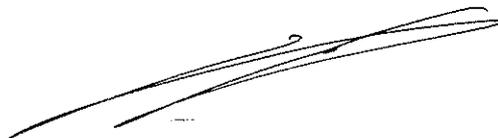
Au cours de notre entretien, vous nous avez fait part de votre volonté de voir débiter les travaux des zones ZBb1 et ZBc1 avant la fin d'année 1997, planning qui correspond à ce que nous souhaitons.

.../...

Le prix que nous pourrions proposer est de : 1 100 F HT/m<sup>2</sup> shon pour la maison individuelle, 950 F HT/m<sup>2</sup> shon pour le collectif, ce prix incluant les charges de Zac (TLE et taxe de raccordement).

Notre Agence de Marseille (Tel : 04.91.56.80.21) se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.



Le Directeur régional —  
Jean-Louis AZAM

Brouillon de la liste des candidats  
du marché de maîtrise d'œuvre du parking public

# MARCHE MAITRISE D'OEUVRE PARKING SOUTERRAIN

① **INGENIERIE CONSEIL BATIMENT**  
PARC D'ACTIVITES DE LA VERDIERE  
LOT N°5  
13880 VELAUX

② **MUNICIPALITE SERVICE S.A.R.L.**  
71 AV. MOZART  
75016 PARIS

③ **Bernard CERVellini**  
283 Av. VICTOR HUGO  
13340 ROGNAC

④ **BETEREM**  
17 ALLEE CERVANTES BP39  
PARC DU ROY D'ESPAGNE  
13273 MARSEILLE CEDEX 9

⑤ **B § R INGENIERIE MEDITERANEE**  
TRAVERSE THIBAUT  
15 BD DE LA REPUBLIC  
13100 AIX EN PROVENCE

⑥ **S.M.M. S.A.**  
59 AV. ANDRE ROUSSIN BP131  
13322 MARSEILLE CEDEX 16

⑦ **TRIUMVIRAT**  
265 AV. DE MEZARGUES  
13008 MARSEILLE

⑧ **LUC BOCHET**  
24 ALLEE A CAMUS  
« MER ET SOLIEIL »  
13500 MARTIGUES  
Mandataire SP 21 et Justin YVES

⑨ **CLAUDE NADJARI**  
68 RUE SAINTE  
13001 MARSEILLE

⑩ **XAVIER REYNES**  
11 AV. LEO LAGRANGE  
13090 AIX EN PROVENCE

⑪ **BRACE**  
15 BD DE LA REPUBLIQUE  
TRAVERSE THIBAUT  
13100 AIX EN PROVENCE

⑫ **MAJA KRZOS**  
4 AV. DU DOCTEUR BERTRAND  
13090 AIX EN PROVENCE  
Mandataire CESBA

⑬ **OTH MEDITERRANEE**  
117 AV. DU PRADO  
13295 MARSEILLE CEDEX 8

⑭ **SITE CITE**  
3 RUE DU PROGRES  
13005 MARSEILLE  
Mandataire PANGEA B.E.T.

⑮ **SICA Ingénierie**  
107 Bd. de Paris  
13003 MARSEILLE  
Mandataire Claude SIMERAY arch

⑯ **Hubert COHEN Arch**  
Domaine de la Molière  
3605 Route de Galice  
13090 Aix-en-Pro

OFFRE  
RETENUE

**ANNEXES SEPARÉES**

## **LISTE DES ANNEXES**

## ANNEXE 1

### ACTES DE VENTE ET PERMIS DE CONSTRUIRE

- Actes de vente des 28 novembre et 1er décembre 1997 de la ville de Venelles à la SFHE
- Avis du Domaine en date du 25 novembre 1997 pour 4 000 000 F
- Permis de construire accordés le 20 août 1997 à la SFHE
- Acte de vente du 6 février 1998 de la ville de Venelles à la SCI LE CLOS MIRABEAU
- Avis du Domaine en date du 30 avril 1997 pour 1 540 000 F
- Permis de construire accordé le 7 décembre 1998 à la SCI LE CLOS MIRABEAU
- Acte de vente du 25 mars 1998 de la ville de Venelles à la SCI LE HAMEAU DU COTEAU SUD
- Avis du Domaine en date du 30 avril 1997 pour 3 080 000 F
- Permis de construire accordés le 20 août 1997 à la SCI LE HAMEAU DU COTEAU SUD
- Actes de vente des 28 novembre et 1er décembre 1997 de la ville de Venelles à la SCI VENELLES LE COTEAU SUD
- Avis du Domaine en date du 30 avril 1997 pour 3 550 300 F
- Permis de construire accordé le 20 août 1997 à la SCI VENELLES COTEAU SUD
- Actes de vente des 16 & 17 novembre 1999 de la ville de Venelles à BOUYGUES IMMOBILIER
- Avis du Domaine en date du 4 juin 1999 pour 3 040 000 F et 2 280 000 F
- Permis de construire accordés le 17 août 1999 à BOUYGUES IMMOBILIER
- Actes de vente du 19 novembre 1999 de la ville de Venelles à la SCI LES TERRASSES DE VENELLES
- Avis du Domaine en date du 4 juin 1999 pour 5 320 000 F
- Permis de construire accordé le 5 août 1999 à la SCI LES TERRASSES DE VENELLES
- Acte de vente du 10 mars 2000 de la ville de Venelles à la SCI LES TERRASSES DU COTEAU
- Avis du Domaine en date du 4 juin 1999 pour 1 100 000 F
- Permis de construire accordé le 11 octobre 1999 à la SCI LES TERRASSES DU COTEAU
- Acte de vente du 25 octobre 2000 de la ville de Venelles à la SCI COTEAU SUD
- Permis de construire accordés en mars 2000 à la SCI COTEAU SUD

- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal lors de la séance du 25 mars 1996 & Annexes liées

#### **A/ MARCHE DE TRAVAUX VRD - SECTEUR LA ROBERTE**

- Publication dans le n°158 de TPBM
- Registre des dépôts du 7 novembre 1997
- PV d'ouverture des premières enveloppes du 7 novembre 1997
- PV d'ouverture des deuxièmes enveloppes du 7 novembre 1997
- Acte d'engagement du 6 novembre 1997
- Extrait des délibérations du Conseil Municipal - Séance du 7 juin 1999

#### **B/ MARCHE DE TRAVAUX VRD - SECTEUR VOIE BASSE**

- Publication dans le n°158 de TPBM
- PV d'ouverture des premières enveloppes du 7 novembre 1997
- PV d'ouverture des deuxièmes enveloppes du 7 novembre 1997
- Rapport de la Commission - Appel d'offre ouvert le 13 novembre 1997
- Acte d'engagement du 6 novembre 1997
- Extrait du Conseil Municipal - Séance du 24 septembre 1997
- Extrait du Conseil Municipal - Séance du 7 juin 1999
- Extrait du Conseil Municipal - Séance du 22 novembre 1999

#### **C/ MARCHE N°12/99 - AMENAGEMENTS VRD ZAC COTEAU SUD - 2NDE TRANCHE**

- Acte d'engagement du 20 septembre 1999
- Devis n°MM/D 00-055 daté du 26 juin 2000 transmis par COLAS à la commune de Venelles

#### **D/ MARCHE MAITRISE D'OEUVRE EPHTA**

- Convention du 16 avril 1993 entre SOFIMME et EPHTA
- Notes d'honoraires n°1 n°2 n°3 des 30 janvier, 31 mars, 30 avril 1993
- Rapport de la commission d'appel d'offre du 3 juillet 1997
- Extrait du Conseil Municipal - Séance du 16 juillet 1997
- Rapport de présentation du 30 septembre 1997
- Acte d'engagement du 2 juillet 1997
- Courrier du 25 août 1997 transmis par la Sous-Préfecture d'Aix à la Mairie de Venelles
- Courrier du 4 septembre 1997 transmis par la Mairie de Venelles au Sous-Préfet d'Aix en Pvce
- Notification du marché au titulaire daté du 1er octobre 1997

#### **E/ MARCHE N°14/99 MAITRISE D'OEUVRE CONSTRUCTION DU PARKING PUBLIC ZAC COTEAU SUD**

- Publication du 8 octobre 1999 dans le BOAMP
- Registre des dépôts du 20 octobre 1999
- Liste des maîtres d'oeuvres pour le parking souterrain
- Lettre de candidature de EPHTA
- Lettre de candidature de EPHTA du 28 septembre 1999
- Candidature du 28 septembre 1999 d' Hubert COHEN
- Candidature du 23 septembre 1999 de EPHTA
- Lettre du 27 décembre 1999 concernant l'acceptation de la candidature d'Hubert COHEN
- Décision n°2000/18 du 21 janvier 2000
- Acte d'engagement du 16 mars 2000
- Notification du marché au titulaire datée du 7 avril 2000
- Extrait du Conseil Municipal - Séance du 28 juin 2001 - Avenant n°1
- Extrait du Conseil Municipal - Séance du 28 juin 2001 - Avenant n°2
- Avenant n°2 au marché de maîtrise d'oeuvre

#### **F/ MARCHE N°01/2000 - CONSTRUCTION D'UN PARKING PUBLIC**

- Publication dans le TPBM du 19 mai 2000
- Registre des dépôts du 22 juin 2000
- PV d'ouverture des premières enveloppes du 22 juin 2000
- PV d'ouverture des deuxièmes enveloppes du 22 juin 2000
- Rapport de consultation des entreprises du 26 juin 2000
- Rapport de présentation du 5 juillet 2000
- PV d'analyse des offres & rapport de commission
- Acte d'engagement du 20 juin 2000
- Extrait du Conseil Municipal - Séance du 28 juin 2001

#### **G/ MARCHE N°02/2000 - AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC**

- Publication dans le BOAMP du 19 mai 2000
- Registre des dépôts du 22 juin 2000
- Acte d'engagement du 5 juillet 2000
- PV d'ouverture des premières enveloppes du 22 juin 2000
- PV d'ouverture des deuxièmes enveloppes du 22 juin 2000
- Télécopie du 22 juin 2000 transmises par PAYSAGES MEDITERRANEE pour rectification de l'acte d'engagement

- PV d'analyse des offres du 29 juin 2000
- Avenant n°1 daté du 19 octobre 2000
- Courrier du 25 juillet 2001 transmis par PAYSAGES MEDITERRANEE concernant leur déclaration de cessation de paiement
- Courrier du 24 octobre 2001 transmis par Emmanuel DOUHAIRE à la Mairie de Venelles
- Extrait du Cosneil Municipal - Séance du 13 septembre 2001
- Extrait du Conseil Municipal - Séance du 28 juin 2001

#### **H/ CONVENTIONS DE MANDAT DE MAITRISE D'OUVRAGE PASSEES AVEC LA SEMEVA**

- Convention de maîtrise d'ouvrage entre la ville de Venelles et la SEMEVA
- Avenant à la convention de maîtrise d'ouvrage avec la SEMEVA

#### **I/ ELEMENTS FINANCIERS**

- Tableau récapitulatif Coteau Sud
- Simulation bilan - Trois tranches 1998-1999-2000
- Pré-bilan 2ème tranche Zac Coteau Sud
- Budget prévisionnel global - 1ère & 2ème tranches

#### **BATITOUT**

- PV de l'AGE du 1er décembre 1999
- Fiche d'identité

#### **BETEREM INGENIERIE**

- Extrait RCS du 13/11/98
- PV de l'AGO du 26 mars 2001
- PV de l'AGE du 6 décembre 2001
- Fiche d'identité

#### **BOUYGUES IMMOBILIER**

- Extrait RCS du 07/05/87
- Comptes Sociaux clos au 31/12/99

#### **COPRA PROVENCE**

- Extrait RCS du 27/11/89
- PV de l'AG Mixte du 25 juin 2001
- Comptes Sociaux clos au 31/12/00

## **EIFFAGE**

- Extrait RCS du 06/10/00

## **EIFFAGE 2000**

- Extrait RCS du 02/11/00
- Résultat consultation écrite des associés

## **EIFFAGE CONSTRUCTION**

- Extrait RCS du 19/08/93
- Comptes Sociaux clos au 31/12/00

## **EIFFAGE IMMOBILIER MEDITERRANEE**

- Extrait RCS du 23/04/93
- PV de l' AG Mixte du 23 février 2001

## **EPHTA**

- Extrait RCS du 17/03/75
- Cessions de parts du 16 mars 1993 et statuts
- PV de l'AGE du 5 novembre 2001 et statuts
- Fiche d'identité
- Comptes Sociaux clos au 31/12/00

## **ANNEXE 2**

### **HDI (HEXAGONE DEVELOPPEMENT IMMOBILIERE)**

- PV de l'AG Mixte du 23 février 2001 et statuts
- Fiche d'identité

### **MARIGNAN IMMOBILIER (Ex : ATLANTIC ARCH INVESTMENT)**

- Extrait RCS du 12/05/98
- Comptes Sociaux clos au 31/12/00

### **MARIGNAN IMMOBILIER INVESTISSEMENTS**

- Extrait RCS du 27/04/98
- Comptes Consolidés clos au 31/12/00

### **MARIGNAN PROMOTION**

- Extrait RCS du 06/07/98

### **PROGIMMO**

- Extrait RCS du 09/07/98
- Statuts constitutifs du 03 juin 1998
- PV de l'AGE du 20 juin 2000
- Fiche d'identité
- Comptes Sociaux clos au 31/12/00

### **PROJINVEST**

- Extrait RCS du 25/05/98
- PV de l'AG Mixte du 15 mai 2001
- Comptes Sociaux clos au 31/12/00

### **RESIDENCE LE NEPTUNE**

- Extrait RCS du 17/01/01
- Statuts constitutifs

### **SA ARCHE IMMOBILIER**

- Extrait RCS du 06/05/83
- Comptes Sociaux clos au 31/12/00

## **SAEM - SOCIETE AUXILIAIRE D'ENTREPRISES MEDITERRANEENNE**

- Extrait RCS du 30/01/90
- PV de l'AG Mixte du 21 février 2001
- Comptes Sociaux clos au 31/12/00

## **SARL PARCIREAL**

- Extrait RCS du 12/06/92
- PV de l'AGE du 12 janvier 1999

## **SCI CHALLENGE**

- Extrait RCS du 17/12/90
- Acte de cession de parts sociales du 10 juillet 1999 - Statuts mis à jour

## **SCI COTEAU SUD**

- Extrait RCS du 24/10/00

## **SCI LE CLOS MIRABEAU**

- Extrait RCS du 22/12/97
- Statuts constitutifs du 11 décembre 1997
- Acte de cession de parts sociales du 29 juillet 1999
- Acte de cession de parts sociales du 17 mai 1999
- PV de l'AGE du 17 mai 1999 et statuts modifiés
- Acte de cession de parts du 30 juin 2001
- Fiche d'identité

## **SCI LE HAMEAU DU COTEAU SUD**

- Statuts en date du 18 février 1998
- Acte de cession de parts sociales du 18 mars 1998
- Acte de cession de parts sociales du 18 mars 1998
- Acte de cession de parts sociales du 18 mars 1998
- Acte de cession de parts sociales du 18 mars 1998
- Acte de cession de parts sociale du 23 février 1998
- Fiche d'identité

## **SCI LEADER**

- Extrait RCS du 06/11/91
- Acte de cession de parts sociales du 30 juin 1998

### **SCI LES TERRASSES DE VENELLES**

- Extrait RCS du 24/02/99
- Statuts constitutifs

### **SCI VALLON DE CROZE**

- Extrait RCS du 26/05/89
- Statuts constitutifs au 9 mars 1989

### **SCI VENELLES LE COTEAU SUD**

- Extrait RCS du 07/03/00
- Statuts constitutifs
- Acte de cession de parts sociales
- Acte de cession de parts sociales
- PV de l'AG Mixte du 5 avril 2001 & statuts modifiés

### **SEPROCI**

- PV de l'AGE du 10 janvier 2000
- Fiche d'identité

### **SFHE SA**

- Extrait RCS du 25/03/64
- Extrait du Conseil Municipal - Séance du 19 décembre 1997
- Extrait du Conseil Municipal - Séance du 29 juin 1998
- Extrait du PV de l'AG Mixte du 15 juin 2001
- Projet de fusion
- Comptes Sociaux clos au 31/12/00

### **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LOCATION SIMPLE "LA MAISON GIRONDINE"**

- Extrait RCS du 02/07/69

### **SOCIETE CENTRALE DE CREDIT IMMOBILIER (SACI)**

- Extrait RCS du 31/10/57
- Comptes Sociaux clos au 31/12/00

### **SOCIETE CIVILE LES TERRASSES DU COTEAU**

- Extrait RCS du 16/11/99
- Statuts constitutifs

## **SOFIPACA**

- Extrait RCS du 05/03/84

## **STE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE LE SINCLAIR**

- Extrait RCS du 23/11/98
- Transfert de siège social - Statuts mis à jour