

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 20 Juin 2019

10956

■ **Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Technopôle de Château Gombert à Marseille 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 23 à la convention de concession**

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

La Zone d'Aménagement Concerté du Technopôle de Château-Gombert a été créée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 1986 et son dossier de réalisation approuvé le 31 mars 1988. Cette ZAC a été créée à l'initiative du Syndicat Mixte d'Equipement du Technopôle de Château-Gombert de Marseille Provence, dénommé SME, qui a confié l'aménagement de la zone à la Société d'Economie Mixte Marseille Aménagement (anciennement SOMICA).

L'avenant n°17 à la convention notifié le 14 Mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement le 28 novembre 2013.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015. A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre un avenant n° 20 à la convention de concession d'aménagement N° T1600900CO en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié à 5 reprises par délibérations du Conseil Municipal n°97/690/EUGE du 29 septembre 1997, n° 99/0797/EUGE du 04 octobre 1999 et n° 01/0066/EUGE du 19 janvier 2001 et par délibérations du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole n°URB/009-1162/07/CC du 17 décembre 2012 et n°AEC/012-401/12/CC du 29 juin 2012 pour adapter les règles aux évolutions du contexte.

Le dernière modification du PAZ a principalement permis de clarifier la nature des constructions

autorisées dans les différents zonages et les règles relatives au stationnement et d'ajuster les limites des réservations pour voiries.

La ZAC de Château Gombert a été intégrée au PLU dont la révision a été approuvée par délibération n°AEC001-377/13/CC du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole en date du 28 juin 2013. Les règlements des différents secteurs ainsi que le document graphique du PLU ont globalement conservé les dispositions du PAZ qui était en vigueur jusqu'alors.

La modification n°2 du PLU, approuvée par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n°AEC 012-1597/15/CC du 21 décembre 2015, a principalement permis d'harmoniser les règles de stationnement avec les autres secteurs du PLU, d'encadrer la surface de plancher des commerces en zonage UzcgE et de corriger des erreurs d'affectation d'emplacements réservés au niveau des ruisseaux de la Grave et de la Fumade.

### **PRESENTATION DE L'OPERATION :**

La ZAC du Technopôle de Château-Gombert a été créée avec pour objectif d'aménager un technopôle et un quartier d'habitat, sur un secteur de 180 hectares se situant entre les noyaux villageois de la Rose et de Château Gombert, dans les quartiers Nord-Est de la Ville.

Le Technopôle accueille sur un même site des universités et grandes écoles, des laboratoires de recherche, des centres de formation et des entreprises, complétés par une offre de logements pour les étudiants. Le Technopôle a généré plus de 4 000 emplois privés et publics dont environ 1 160 enseignants et chercheurs et 2 856 employés dans les entreprises et services, grâce à l'implantation de plus de 170 entreprises, avec 2 636 étudiants de 3 grandes écoles d'ingénieurs (Ecole Centrale Marseille, Polytech Marseille et ISBA TP), de 2 départements UFR Sciences d'AMU (département de Mécanique et département d'Informatique), de 2 écoles d'informatique privées (Institut G4 et SUP INFO), d'une école doctorale AMU et de 8 laboratoires de recherche publique. Il est aujourd'hui doté de 708 logements dédiés aux étudiants. L'objectif est de constituer sur le Technopôle la base d'un « arc de la connaissance » qui doit permettre de développer l'accueil et la mise en réseau des activités de recherche et de formation du territoire marseillais.

La ZAC accueille plus de 1 600 logements et des équipements publics majeurs essentiellement localisés dans le secteur du plateau de la Croix-Rouge (collège André Malraux, groupe scolaire Athéna et parc Athéna).

La réussite de ce nouveau quartier a conduit à modifier en décembre 2007 l'affectation de quelques terrains qui sont passés de l'activité économique au logement. Ce sont ainsi environ 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires qui ont permis de compléter l'offre de logements et ont concouru à la mise en œuvre de l'Engagement Municipal pour le Logement.

### **AVANCEMENT DE L'OPERATION :**

- Maîtrise foncière : SOLEAM doit encore acquérir 16 200 m<sup>2</sup> de terrains non bâtis appartenant au Conseil Départemental 13 et répartis sur le Technopôle. Le Conseil Départemental, qui a été saisi dès juillet 2014 à ce sujet, semble favorable à la cession de ces fonciers mais n'a pas encore délibéré pour approuver un protocole foncier.

- Commercialisation des droits à construire :

Au 31 décembre 2018, le cumul des constructions autorisées représente 413 000 m<sup>2</sup> sdp (soit 66 % de l'objectif de 625 300 m<sup>2</sup> sdp de la ZAC inscrit au programme global de construction).

Ils sont répartis en 208 000 m<sup>2</sup> pour de l'activité/enseignement supérieur/recherche (soit 53,5 % de l'objectif de 389 646 m<sup>2</sup> sdp activité de la ZAC) et 205 000 m<sup>2</sup> pour le logement (soit 87 % de l'objectif de 235 654 m<sup>2</sup> sdp logement de la ZAC).

-Activité : déduction faite des terrains déjà affectés à des entreprises identifiées ou en attente de

signature de compromis de vente ou d'agrément et de ceux dont la cession est conditionnée par la réalisation de la voie LINEA, la ZAC ne dispose plus que d'un foncier commercialisable d'environ 32 200 m<sup>2</sup> à vocation d'activité, dont 16 000 m<sup>2</sup> (soit 49,5 %) appartiennent à la SOLEAM et 16 200 m<sup>2</sup> (soit 50,5 %) appartiennent au Conseil Départemental 13.

Ces 32 200 m<sup>2</sup> de foncier à vocation d'activité portent un potentiel constructible d'environ 14 000 m<sup>2</sup> SDP pour l'activité qui devraient permettre d'atteindre à terme 223 000 m<sup>2</sup> SDP, soit 57 % de l'objectif annoncé pour la ZAC.

-Logement : il ne reste plus qu'un terrain d'environ 1 500 m<sup>2</sup> (îlot 6 – à l'angle de la rue Robert de Roux et ch des Amphoux) portant une constructibilité estimée à 540 m<sup>2</sup> SDP, ce qui devrait permettre d'atteindre à terme 205 340 m<sup>2</sup> SDP de logement, soit 87% de l'objectif annoncé pour la ZAC.

Au global, la surface de plancher produite devrait ainsi atteindre à terme 428 340 m<sup>2</sup> SDP (activité et logement confondus), soit 68,5 % des objectifs de la ZAC.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Ils sont avancés à 75 %.

Il reste principalement à :

- requalifier les espaces publics existants du cœur du Technopôle (continuités des modes doux, mobilité, mobilier, signalétique, éclairage public, etc...),
- requalifier la rue Paul Langevin (avec création d'espaces dédiés aux modes de déplacement doux, reprise du réseau pluvial, sécurisation des abords de la crèche associative, etc),
- réaliser les derniers travaux de VRD pour finaliser la desserte interne de la ZAC (requalification du carrefour Max Planck/allée des Cytises et de l'allée des Maraîchers),
- étudier et réaliser les cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade,
- poursuivre les travaux de parachèvement préalables aux remises d'ouvrages.

La construction d'un nouveau groupe scolaire de 16 classes (6 maternelles et 10 élémentaires) est également prévue avec une perspective de livraison pour la rentrée scolaire 2022. Une décision de la Ville de Marseille est attendue en 2019 pour définir les conditions dans lesquelles cet équipement sera réalisé. A cette fin, l'aménageur a gelé un foncier en accord avec les services de la Ville de Marseille.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018.

**ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE (2018) :**

- Acquisitions :

La SOLEAM a poursuivi sa démarche d'acquisitions, auprès de la Ville, du tronçon de la traverse Belin (désaffectée) en vue de son remembrement avec les fonciers mitoyens. La signature de l'acte authentique, initialement prévue en 2018 a dû être reportée en 2019.

La démarche d'acquisition des 16 200 m<sup>2</sup> de terrains du Conseil Départemental 13 n'a pas pu aboutir en 2018, car ce dernier n'a pas encore statué.

- Commercialisation des droits à construire :

Sur l'année 2018, les sdp autorisées (signatures de compromis de vente et agréments du Concédant) représentent 5 450m2 dont :

- 1 590 m<sup>2</sup> sdp d'activité :

\*Société La Bastide Blanche – compromis de vente signé et agrément donné en 2018 pour une sdp de 240 m<sup>2</sup> d'activités médicales dans le volume de la bastide existante au n°25 rue Max Planck (parcelle quartier Château-Gombert section E-n°0179)

\*Restaurant à cuisson solaire « le Présage » - compromis de vente signé et agrément donné en 2018 pour une sdp de 1 350 m<sup>2</sup> d'activité/commerce ( dont, en première tranche, un restaurant à énergie solaire avec jardin démonstratif) sur une parcelle de 2 700 m<sup>2</sup> localisée à l'angle des rues Enrico Fermi et Louis Néel

- 3 860 m<sup>2</sup> sdp de logement :

\*SNI - compromis de vente signé et agrément donné en 2018 pour une sdp de 3 860 m<sup>2</sup> de logements collectifs sur les 8 000 m<sup>2</sup> de terrains « arrière SERETE » rue Augustin Fresnel

- Autres commercialisations :

\*Cession gratuite à l'Etat des 4 Ha de terrains « Becquerel » pour extension du campus de l'Ecole Centrale Marseille : l'acte authentique a été signé en 2018.

\*Cession au CD13 des emprises nécessaires à la sécurisation du parvis du collège André Malraux : la signature du compromis de vente et sa réitération par acte authentique sont intervenues fin 2018

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

En 2018 la SOLEAM n'a pas réalisé de travaux d'aménagement d'équipements publics

- Permis de Construire : (annexe ci-jointe)

**ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES 3 PROCHAINES ANNEES :**

- Maîtrise foncière :

En 2019 est prévue la finalisation de l'acquisition auprès de la Ville de Marseille (approbation du protocole foncier et signature de l'acte authentique) du tronçon désaffecté de l'ancienne traverse Belin.

En 2020 est prévue l'acquisition auprès du Conseil Départemental 13 de 16 200 m<sup>2</sup> de foncier constitués de la parcelle 213879 K0010 (nécessaire au remembrement de terrains SOLEAM mitoyens, rue Néel) et de plusieurs parcelles en friche localisées dans le Technopôle.

- Prévision de commercialisation des terrains :

- Fives Pillard : en 2019 est prévue la signature d'un compromis de vente pour la cession d'un foncier d'environ 13 000 m<sup>2</sup> pour un programme d'activité d'environ 4 300 m<sup>2</sup> SDP (surfaces et programme à préciser en 2019 par Fives Pillard). La signature de l'acte authentique est prévue en 2021. L'aménagement de ces terrains, englobant le versant Ouest de la colline boisée occupée par le parc "champêtre" du Technopôle, devra respecter l'unité paysagère et la valeur patrimoniale de la colline ainsi que les usages qui y sont liés.

- Viaxoft : en 2019 est prévue la signature d'un compromis de vente portant sur environ 2 700 m<sup>2</sup>

de foncier à détacher de la parcelle D 0247 (secteur « Baronne » - terrain « ex EFS »), pour une SDP autorisée d'environ 1 300 m<sup>2</sup> de bureaux

- Restaurant à cuisson solaire « le Présage » : la signature de l'acte authentique est prévue en 2020

- Les terrasses du Midi (projet extension) : un terrain de 2 100 m<sup>2</sup> (constitué des parcelles 879 K 0088 et 0089 - lot 5 – rue Max Planck) mitoyen du restaurant « les terrasses du midi » est gelé depuis plusieurs années dans la perspective d'une requalification du restaurant avec création de places de stationnement privatives. La signature d'un compromis de vente est prévue en 2019, Si ce projet n'aboutit pas, ce foncier sera remis sur le marché après remembrement éventuel avec la parcelle 879 K 0086 - lot 4 mitoyenne.

- Provepharm (projet extension) : cette société, déjà présente sur le secteur de « la Baronne » avait demandé que les parcelles mitoyennes D 0247 et 0302 (ex EFS) lui soit réservées pour permettre un projet de développement portant sur la construction d'environ 3 000 m<sup>2</sup> SDP d'activités supplémentaires. La signature d'un compromis de vente est prévue en 2020 pour la cession de ce foncier après détachement des emprises affectées à Viaxoft (environ 2 700 m<sup>2</sup>) et de celles impactées par l'emplacement réservé pour la voie LINEA.

- Sociétés KASSIOPE et Bastide Aluminium : un compromis de vente doit être signé en 2019 avec ces deux sociétés pour la vente des 1 708 m<sup>2</sup> de foncier de la parcelle H159 p1 pour des sdp de respectivement 500 m<sup>2</sup> (400 m<sup>2</sup> d'entrepôts et 100 m<sup>2</sup> de bureaux) et 250 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup> d'entrepôt et 100 m<sup>2</sup> de bureaux)

- RTM : la signature d'un compromis de vente avec la RTM portant sur la cession du solde de la parcelle E0161, rue Paul Langevin, est prévue en 2019 sous réserve d'un accord avec Mr Ercolano sur une régularisation foncière des 1 400 m<sup>2</sup> de terrain faisant partie de cette parcelle qu'il occupe sans droit ni titre.

- Ville de Marseille : la cession des emprises nécessaires à la construction d'un nouveau groupe scolaire - 180 rue Albert Einstein (environ 2800 m<sup>2</sup> - surface à confirmer) est prévue en 2020-2021.

- Etat : la cession des emprises du parvis du LMA (Laboratoire de Mécanique et d'Acoustique) constituant un délaissé d'aménagement de la place « Haute » est reportée en 2020.

- En 2019, Les 1 500 m<sup>2</sup> de foncier de l'îlot 6, sis n°26 Chemin des Amphoux feront l'objet d'un appel à projet pour la construction d'un programme de logements d'environ 542 m<sup>2</sup> sdp

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

- Amélioration des espaces publics du Technopôle :

Face au constat de difficultés de déplacements en modes actifs au sein du Technopôle (interruptions des continuités résultant d'une approche insuffisante de la topographie du site) et de l'insuffisance de l'attractivité, de la lisibilité et de la sécurité des espaces publics, le service Innovation/Enseignement Supérieur/Recherche - Direction Compétitivité du Territoire – a piloté en 2017 une étude pré-opérationnelle (confiée à un groupement de maîtrise d'œuvre représenté par le paysagiste Gilles BRUSSET, mandataire).

Cette étude a permis d'établir un diagnostic des espaces publics partagé par les usagers du Technopôle et de définir les bases d'un programme d'interventions devant permettre de requalifier plusieurs points stratégiques ciblés en prenant en compte les contraintes topographiques, la nécessité de rétablir les continuités des modes de déplacement actifs (piétons et cycles), de diversifier les modes de déplacements (introduction de véhicules électriques) et de moderniser le mobilier urbain, la signalétique directionnelle et le dispositif d'éclairage public, dans le cadre d'une démarche innovante participant à la mise en valeur du Technopôle. Un poste spécifique «

équipement innovant – requalification du Technopôle » a été introduit au CRAC au 31 décembre 2018 pour un montant prévisionnel de 1 440 000 euros TTC.

La Métropole a également demandé à la SOLEAM d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'un projet de requalification de la rue Paul Langevin afin d'y créer des espaces sécurisés dédiés aux modes de déplacement actif (piétons et cycles), d'améliorer le réseau pluvial et de sécuriser les accès de la crèche associative « Sauvegarde 13 » ainsi que les carrefours avec les rues Max Planck et John Meynard Keynes. Ce nouveau projet sera construit sur la base de la démarche innovante engagée en 2018 pour la requalification des espaces publics du cœur du Technopôle.

Une consultation pour une mission d'AMO « innovation » a été lancée par la SOLEAM en 2018 afin de préciser le programme d'interventions à mettre en œuvre et d'en vérifier la faisabilité.

Une consultation pour désigner une AMO « BIM » (Building Information Modeling, processus intelligent basé sur un modèle 3D qui offre aux professionnels de l'architecture, de l'ingénierie et de la construction les informations et les outils nécessaires pour planifier, concevoir, construire et gérer) a également été lancée par la SOLEAM en 2018.

Sur la base de ces études préalables et après validation des principes d'aménagement par les futurs services gestionnaires de la Ville et de la Métropole AMP, les études de maîtrise d'œuvre et les travaux de requalification des espaces publics du Technopôle et de la rue Paul Langevin seront réalisés de 2019 à 2022 :

- Cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade : le démarrage des études de maîtrise d'œuvre a été reporté en 2020 dans l'attente d'un arbitrage sur la mise en œuvre de la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et de la Protection contre les Inondations) et sur la compétence relative aux modes de déplacements actifs en dehors des emprises des voies publiques. Les travaux sont programmés de 2020 à 2021.

- Réaménagement du carrefour au niveau du 14 rue Max Planck: les études ont été réalisées en 2017. Les travaux initialement prévus en 2018 sont reportés en 2019.

-Travaux de parachèvement préalables à la remise des ouvrages : les derniers travaux de parachèvement (autres que ceux programmés dans le cadre de l'opération d'amélioration des espaces publics du Technopôle) sont prévus en 2019 et 2020 pour un montant prévisionnel de 120 000 € TTC.

- Construction d'un groupe scolaire de 16 classes au niveau du n°180 rue A. Einstein : les études et travaux relatifs à cet équipement public seront inscrits au CRAC au 31 décembre 2019 sous réserve que la Ville de Marseille approuve son intégration dans le programme des équipements publics de la ZAC. Les études pourraient démarrer en 2020 dans la perspective d'une livraison pour la rentrée scolaire 2022.

**Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 s'établit comme suit :**

**DEPENSES :**

Les principaux postes retenus pour apprécier l'évolution des dépenses sont :

- le budget Foncier (acquisitions + études)
- le budget Travaux et Honoraires Techniques
- le budget Dépenses Annexes (Charges de Gestion + Taxes foncières et autres taxes + Assurances + Promotion et Animation du Technopôle)
- le budget Rémunérations (rémunération sur dépenses, sur recettes et sur Liquidation)

- le budget Frais Financiers
- La TVA reversée (ou résiduelle)
- les remboursements de Financement (remboursement Emprunts + remboursement Avances)
- Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2018, les dépenses s'élèvent à 595 388 euros TTC, soit une baisse de 216 865 euros (-26,5 %) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse de 126 972 euros du budget travaux s'expliquant essentiellement par un report en 2019 des dépenses de réaménagement du carrefour entre la rue Max Planck et la voie privée des Cytises (-240 005 euros) et la non utilisation du poste « imprévus » (-16 822 euros). Ces baisses sont partiellement compensées par une hausse du poste « raccordements programmes constructeurs » (+ 134 742 euros) due à la réalisation anticipée des travaux de raccordement aux réseaux des programmes d'activité Héliopolis 3 et Eurolinks.
- d'une baisse de 45 352 euros du budget Dépenses Annexes provenant essentiellement d'un niveau de charges de gestions nettement inférieur à ce qui avait été provisionné (-49 760 euros).
- d'une baisse de 43 700 euros du budget Rémunération provenant principalement de la diminution du poste « rémunération sur recettes » (- 97 911 euros) en raison de reports de signatures de compromis de vente (activité) en 2019 et de la diminution du poste « rémunération sur dépenses » (-15 433 euros) proportionnel à la baisse constatée des dépenses. Ces diminutions sont partiellement compensées par une hausse du poste « rémunération sur recettes particulières » (+68 355 euros) consécutive à la signature anticipée, en 2018, de l'acte authentique relatif à la cession gratuite à l'Etat des emprises nécessaires à l'extension du campus de l'Ecole Centrale Marseille.

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 (en TTC):

Au 31 décembre 2018 le montant cumulé des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 77 940 388 euros TTC, soit 83,5 % du montant des dépenses à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC. Ce montant se répartit entre les budgets suivants:

- Foncier (incluant les études générales et particulières) : 20 655 648 euros TTC, soit 89,5 % du budget foncier à terme, les 10,5 % restants correspondant essentiellement à l'achat des 16 200 m<sup>2</sup> de foncier du Conseil Départemental 13 et aux études restant à réaliser.
- Travaux (postes Travaux + Aménagements de sols + Honoraires Techniques) : 32 445 446 euros TTC, soit 73,5 % du budget travaux à terme. Il reste principalement à réaliser les travaux d'amélioration des espaces publics du cœur du Technopôle, la requalification de la rue Paul Langevin, l'aménagement des cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade, les interventions de parachèvement des ouvrages de VRD devant être définitivement remis aux collectivités et la viabilisation des derniers terrains à commercialiser.
- Dépenses Annexes (Charges de gestion + Impôts fonciers + Assurances + Dépenses non rémunérables + Promotion et Animation du Technopole + TVA non récupérable) : 8 476 825 euros TTC, soit 95 % du budget dépenses annexes à terme.
- Rémunération du concessionnaire (Forfaitaire, sur Dépenses, sur Recettes, sur Participations constructeurs et sur Liquidations): 6 545 255 euros, soit 82 % du budget dépenses de rémunération à terme.
- Frais financiers à court et long terme : 5 915 519 euros, soit 100 % du budget Frais Financiers à

terme, l'intégralité des emprunts étant à ce jour remboursée.

- TVA résiduelle : 3 901 695 euros, soit 111 % de la TVA reversée à terme

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 93 536 976 euros TTC. Il se répartit entre budget "Foncier" (24,5%), budget "Travaux" (47%), budget "Dépenses Annexes" (9,5 %), les "Rémunérations" du concessionnaire (8,5%), les "Frais Financiers" (6,5%) et la « TVA résiduelle » (4 %).

Ce montant prévisionnel de dépenses augmente de 6 316 755 euros TTC (+7%) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2017 (87 220 221 euros). Cette hausse des dépenses résulte essentiellement :

- d'une forte hausse du budget « Travaux » (+5 306 243 euros) s'expliquant principalement par l'introduction des nouveaux postes « reprise de la rue Paul Langevin » (+3 700 000 euros) et « équipement innovant - requalification du Technopôle » (+1 440 000 euros TTC) correspondant aux équipements innovants à mettre en œuvre dans le cadre des travaux de requalification des espaces publics du cœur du Technopôle, ainsi que par l'augmentation corrolaire des honoraires techniques (+414 377 euros TTC).

- d'une hausse du budget « Foncier » (+1 489 294 euros) consécutive à une réévaluation du prix d'achat des 16 200 m<sup>2</sup> de terrains du Conseil départemental 13 (+1 167 600 euros), à l'augmentation consécutive du poste « frais d'acquisition Notaire et avocat » (+278 197 euros) et à l'augmentation du poste « études générales et particulières » (+38 496 euros) prenant notamment en compte le nouveau marché d'urbaniste conseil passé avec Conseil Urbain .

- d'une hausse du budget « Rémunération » (+339 824 euros) qui découle essentiellement de l'augmentation du poste Rémunération sur Dépenses (+299 332 euros) en lien avec la forte augmentation du budget travaux. Par ailleurs, Il est à noter l'introduction d'un poste de rémunération forfaitaire pour la mise au point et le suivi de la convention avec la RTM relative à l'occupation temporaire des emprises du parking-relai provisoire de la rue Louis Néel (+10 000 euros) .

- d'une hausse modérée du budget « Dépenses Annexes » (+11 626 euros) résultant essentiellement d'une augmentation du poste impôts fonciers consécutif au report de plusieurs cessions.

. Ces hausses de budgets sont partiellement compensées par une baisse de la TVA reversée (-830 232 euros).

**RECETTES :**

• Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2018 les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 1 341 421 euros, en baisse de 238 370 euros (-15 %) par rapport aux prévisions .Cet écart s'explique principalement par :

- une diminution de 201 448 euros des recettes de cessions résultant principalement des reports de signatures des compromis de vente avec notamment Fives Pillard (-66 036 euros) et Provepharm (-46 560 euros), des reports de signatures des actes authentiques avec notamment Provepharm (-10 808 euros),Eurolinks (-630 190 euros), le CNRS pour régularisation foncière du parvis du Laboratoire d'Acoustique et de Mécanique (-21 960 euros) et la SCI Bastide Blanche (-329 500 euros). Par ailleurs, la cession de la parcelle H197 - rue Charpak (-307 200 euros) n' a pu intervenir faute de prospect et le compromis de vente signé avec Mr Bourely pour la cession de la parcelle H210 – rue Charpak - n'a pas été réitéré (-22 834 euros). Les baisses de ces postes sont

partiellement compensées par la cession anticipée à la SOGIMA du foncier Allée des Maraîchers destiné à la construction de 40 logements collectifs (+1 131 731 euros). L'acompte versé par ADIM pour l'acquisition des terrains « Arrière SERETE » a été conservé, les conditions de la promesse n'ayant pas été respectées du fait de l'acquéreur (+134 755 euros).

- une diminution de 42 102 euros des recettes de Participations Constructeurs résultant principalement du non-paiement en 2018 de la participation due par M&D PRO pour la construction de locaux d'activité - procédure judiciaire en cours - (-41 917 euros) et par Mr Canicatti – permis de construire non mis en œuvre – (-17 574 euros), ces baisses étant partiellement compensées par le versement non prévue de participations constructeurs par Mrs Giacalone et Guendouzi pour la construction de 2 maisons individuelles sur le secteur Miège (+18 408 euros).

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 (en TTC) :

Au 31 décembre 2018 le montant cumulé des recettes, y compris les participations (en numéraire et en apport foncier) du concédant à l'équilibre du bilan, s'élève à 70 489 195 euros TTC, soit 75,5 % des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC .Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- Cessions secteurs Logement: 31 442 943 euros, soit 95 % du budget cessions logement à terme,
- Cessions secteurs Activité: 16 979 428 euros, soit 71 % du budget cessions Activité à terme,
- Cessions secteurs Centre Urbain: 14 746 009 euros, soit 92,5 % du budget cessions Centre Urbain à terme.
- Participations constructeurs: 3 411 292 euros, soit 92,5 % du budget participations constructeurs à terme,
- Divers (produits de gestion locative + produits divers + produits financiers): 1 210 145 euros, soit 87,5 % du budget Divers à terme,
- Subventions : 1 325 377 euros, soit 46 % du poste à terme,
- Participations du Concédant à l'équilibre de l'opération : 1 374 000 euros versés par la Ville sous forme d'apport foncier, soit 10,5 % du budget Participations à terme qui représente 12 839 008 euros dont 1 374 000 euros en apport foncier par la Ville et 11 465 008 euros en numéraire par la Métropole.

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 93 536 975 euros. Il se répartit entre cessions de charges foncières (78%), participations du Concédant à l'équilibre du bilan de l'opération (13,5%) participations constructeurs (4%), subventions (3%) et produits divers dont produits de gestion locative et produits financiers (1,5 %).

Il est à noter que, depuis l'approbation du CRAC au 31 décembre 2016, le poste Cessions d'Activités prévoit la cession à la Métropole d'environ 42 000 m2 de terrains compris dans les emprises de la future voie LINEA, pour un montant estimé de 1 235 160 euros TTC (soit 25 euros TTC / m2 de terrain), anticipant ainsi l'hypothèse d'une maîtrise d'ouvrage métropolitaine de cette voie.

Le montant prévisionnel total des recettes augmente de 6 316 755 euros (soit +7 %), par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2017 (87 220 220 euros). Cette augmentation s'explique principalement par :

- une hausse de la participation en numéraire du Concédant à l'équilibre du bilan de 4 223 927

euros (+58,5%) permettant de compenser les augmentations des budgets « Travaux / honoraires Techniques » et « Foncier » telles que précédemment développées dans le chapitre Dépenses.

- l'introduction d'une subvention « CRET » de 1 500 000 euros sollicitée auprès de la Région pour participer au financement du volet innovation et reproductibilité de l'opération de requalification des espaces extérieurs du cœur du Technopôle.

### **PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS :**

Il est prévu de laisser aux propriétaires en place, qui n'auraient pas acquis leurs terrains de l'aménageur, la possibilité de réaliser une opération immobilière.

Les constructeurs concernés, non redevables de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement, participent au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention de participation passée avec le Concédant et ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L311.4 du Code de l'Urbanisme, de mettre à leur charge une part du coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

A l'origine de cette décision, ces participations étaient recouvrées par la Ville de Marseille pour les reverser ensuite à l'Aménageur qui assure les dépenses d'équipement. Une convention cadre n°08/554 entre la Ville et l'Aménageur, du 16 mai 2008, a permis à l'Aménageur de percevoir directement ces participations.

Le montant total prévisionnel des participations constructeurs s'élève à 3 686 973 euros.

Au 31 décembre 2018 l'Aménageur a encaissé 3 411 292 euros, soit 92,5 % des participations constructeurs prévues au bilan de la ZAC. Une partie du montant des participations constructeurs encore dues au 31/12/2017 a fait l'objet d'une provision pour abandon de créances qui été intégrée dans le budget « Dépenses annexes » sous le poste Dépenses non Rémunérables.

Il est rappelé que le programme de logements sociaux pour étudiants et les équipements sportifs et lieux de vie pour étudiants projetés dans le cadre de la mise en œuvre du campus de l'Ecole Centrale Marseille, sur les 40 000 m<sup>2</sup> environ de foncier que la SOLEAM a cédé gratuitement à l'Etat en 2018, sont exonérés du paiement des participations constructeurs aux équipements publics.

### **PARTICIPATION DE LA METROPOLE A L'EQUILIBRE DE L'OPERATION :**

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme représente 12 839 008 euros, en augmentation de 4 223 927 euros (+49 %) par rapport au CRAC au 31 décembre 2017 et décomposée comme suit :

- la participation en numéraire de la Métropole qui s'élève à 11 465 008 euros et augmente ainsi de 4 223 927 euros. Elle doit être versée en totalité en 2022,

- la participation en apport foncier de la Ville qui s'élève à 1 374 000 euros. La Ville a apporté gratuitement à la SOLEAM le foncier dont elle était propriétaire sur la ZAC. Cette participation, inchangée, a été versée dans son intégralité.

### **SUBVENTIONS :**

L'opération doit bénéficier de 2 825 377 euros de subventions dont 1 325 378 euros ont déjà été versés par le FEDER.

Par délibération du 14 décembre 2017, le Conseil de la Métropole a approuvé le CRET (Contrat Régional d'Equilibre Territorial) 2018 - 2020 passé avec la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le CRET a retenu l'opération de requalification du cœur du Technopôle pour un montant de subvention de 1 500 000 euros sur la base d'un montant prévisionnel de dépenses de 4 200 000

euros HT. Cette subvention a été intégrée en 2018 au bilan de la ZAC.

Une nouvelle demande de subvention au titre du CRET sera déposée en 2019 pour participer au financement du volet innovation et reproductibilité de l'opération de requalification de la rue Paul Langevin.

#### **AVANCE :**

Une avance de trésorerie de 21 602 026 euros a été versée à l'Aménageur aux débuts de la concession sur la base d'un déficit prévisionnel qui ressortait alors du bilan d'aménagement. Il est prévu que l'Aménageur rembourse cette avance au Concédant, les versements se faisant quand la trésorerie de l'opération le permet.

Sur l'exercice 2018, la SOLEAM a effectué un remboursement de 1 000 000 euros à la Métropole, conformément au CRAC au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2018 le montant cumulé des remboursements de l'avance à la Ville, précédent concédant, puis à la Métropole s'élève à 13 708 000 euros. Le solde de l'avance restant à rembourser à la Métropole s'élève donc à 7 894 026 euros.

La SOLEAM propose de modifier l'échéancier de remboursement de l'avance à la Métropole approuvé avec le CRAC établi au 31 décembre 2017 par délibération du Conseil de la Métropole AMP du 28 juin 2018, comme suit :

- 7 894 026 euros en 2022

Ce nouvel échéancier pourra être ajusté selon l'évolution de la trésorerie de l'opération.

#### **SOLDE DE TRESORERIE :**

Au 31 décembre 2018 le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 442 833 euros. Ce niveau de trésorerie est assez proche de celui prévu au CRAC au 31 décembre 2017 (563 229 euros).

Le solde de trésorerie cumulée prévisionnel restera positif en 2019.

#### **EMPRUNTS:**

L'aménageur a remboursé l'ensemble des emprunts à court et long terme.

Il n'est pas prévu de nouvel emprunt.

#### **AVENANT A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :**

L'avenant n°23 à la concession d'aménagement permettra d'acter l'augmentation de 4 223 927 euros de la participation en numéraire de la Métropole, le nouvel échéancier de remboursement à la Métropole de l'avance versée par anticipation par la Ville de Marseille et l'introduction d'une nouvelle rémunération forfaitaire de 10 000 euros pour la mise en place de la convention de gestion RTM relative à l'implantation d'un parking-relai provisoire.

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

**Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 18 juin 2019.

**Ouï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2018 de la concession d'aménagement passée avec la SOLÉAM.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la ZAC «du Technopôle de Château-Gombert» établi au 31 décembre 2018 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

**Article 2 :**

Est approuvée la participation en numéraire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan d'un montant de 11 465 008 euros, en augmentation de 4 223 927 euros par rapport au précédent CRAC. L'intégralité de cette participation doit être versée par la Métropole à l'échéance de la concession d'aménagement actuellement prévue pour le 27 octobre 2022.

**Article 3 :**

Est approuvé l'avenant n°23 à la convention de concession d'aménagement n°T1600900CO ci-annexé dont l'objet est d'acter le nouveau montant de la participation d'équilibre de la Métropole et son échéancier de versement, l'échéancier de remboursement de l'avance par la SOLEAM à la Métropole et la prise en compte de la rémunération forfaitaire de 10 000 euros de la SOLEAM pour la mise en place de la convention de gestion RTM relative à l'implantation d'un parking-relai provisoire.

**Article 4 :**

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cet avenant et tous les documents y afférents.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Stratégie et Aménagement du Territoire,  
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS



# METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

## **NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE**

### **CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU TECHNOPOLE DE CHÂTEAU GOMBERT À MARSEILLE 13ÈME ARRONDISSEMENT PASSÉE AVEC LA SOLEAM - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ ÉTABLI AU 31 DÉCEMBRE 2018 - PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN - APPROBATION DE L'AVENANT 23 À LA CONVENTION DE CONCESSION**

La Zone d'Aménagement Concerté du Technopôle de Château-Gombert a été créée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 1986 et son dossier de réalisation approuvé le 31 mars 1988. Cette ZAC a été créée à l'initiative du Syndicat Mixte d'Équipement du Technopôle de Château-Gombert de Marseille Provence, dénommé SME, qui a confié l'aménagement de la zone à la Société d'Économie Mixte Marseille Aménagement (anciennement SOMICA).

La ZAC du Technopôle de Château-Gombert a pour objectif d'aménager un technopôle et un quartier d'habitat, sur un secteur de 180 hectares se situant entre les noyaux villageois de la Rose et de Château Gombert, dans les quartiers Nord-Est de la Ville.

Le Technopôle accueille sur un même site des universités et grandes écoles, des laboratoires de recherche, des centres de formation et des entreprises, complétés par une offre de logements pour les étudiants. Le Technopôle a généré plus de 4 000 emplois privés et publics dont environ 1 160 enseignants et chercheurs et 2856 employés dans les entreprises et services, grâce à l'implantation de plus de 170 entreprises, avec 2 636 étudiants de 3 grandes écoles d'ingénieurs (Ecole Centrale Marseille, Polytech Marseille et ISBA TP), de 2 départements UFR Sciences d'AMU (département de Mécanique et département d'Informatique), de 2 écoles d'informatique privées (Institut G4 et SUP INFO), d'une école doctorale AMU et de 8 laboratoires de recherche publique. Il est aujourd'hui doté de 708 logements dédiés aux étudiants.

L'objectif est de constituer sur le Technopôle la base d'un «arc de la connaissance» qui doit permettre de développer l'accueil et la mise en réseau des activités de recherche et de formation du territoire marseillais.

La ZAC accueille plus de 1 600 logements et des équipements publics majeurs essentiellement localisés dans le secteur du plateau de la Croix-Rouge (collège André Malraux, groupe scolaire Athéna et parc Athéna).

La réussite de ce nouveau quartier a conduit à modifier en décembre 2007 l'affectation de quelques terrains qui sont passés de l'activité économique au logement. Ce sont ainsi environ 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires qui ont permis de compléter l'offre de logements et ont concouru à la mise en œuvre de l'Engagement Municipal pour le Logement.

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 s'établit comme suit :

Sur l'exercice 2018, les dépenses s'élèvent à 595 388 euros TTC, soit une baisse de 216 865 euros (-26,5 %) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Au 31 décembre 2018 le montant cumulé des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 77 940 388 euros TTC, soit 83,5 % du montant des dépenses à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC.

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 93 536 976 euros TTC. Il se répartit entre budget "Foncier" (24,5%), budget "Travaux" (47%), budget "Dépenses Annexes" (9,5 %), les "Rémunérations" du concessionnaire (8,5%), les "Frais Financiers" (6,5%) et la « TVA résiduelle » (4 %). Ce montant prévisionnel de dépenses augmente de 6 316 755 euros TTC (+7%) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2017 (87 220 221 euros).

Sur l'exercice 2018 les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 1 341 421 euros, en baisse de 238 370 euros (-15 %) par rapport aux prévisions.

Au 31 décembre 2018 le montant cumulé des recettes, y compris les participations (en numéraire et en apport foncier) du concédant à l'équilibre du bilan, s'élève à 70 489 195 euros TTC, soit 75,5 % des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC.

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 93 536 975 euros. Il se répartit entre cessions de charges foncières (78%), participations du Concédant à l'équilibre du bilan de l'opération (13,5%) participations constructeurs (4%), subventions (3%) et produits divers dont produits de gestion locative et produits financiers (1,5 %).

La participation en numéraire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan d'un montant de 11 465 008 euros, est en augmentation de 4 223 927 euros par rapport au précédent CRAC. L'intégralité de cette participation doit être versée par la Métropole à l'échéance de la concession d'aménagement actuellement prévue pour le 27 octobre 2022.

Cette augmentation s'explique principalement par l'introduction des nouveaux postes « reprise de la rue Paul Langevin » et « équipement innovant - requalification du Technopôle » correspondant aux équipements innovants à mettre en œuvre dans le cadre des travaux de requalification des espaces publics du cœur du Technopôle.



**SOLEAM**

\* \*  
\*

**METROPOLE**

**ZAC DE CHATEAU GOMBERT**

**N°T 1600900CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ  
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

SOMMAIRE

<b>I. RAPPORT DE PRESENTATION</b> .....	3
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....	3
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT .....	5
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT.....	5
<b>II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</b> .....	6
1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE.....	6
2) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT : .....	8
a) L'avancement des acquisitions foncières (cartographie).....	8
L'avancement des travaux (cartographie).....	9
b) L'avancement des commercialisations (cartographie).....	10
c) L'avancement des participations du concédant.....	11
<b>III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE (montant exprimés en TTC)</b> .....	12
1) <i>LES DEPENSES</i> .....	12
a. Les acquisitions foncières .....	12
b. Etudes Générales et particulières .....	12
c. Les Dossiers en phase « Etudes » .....	12
d. Les dossiers en phase « Travaux » .....	13
e. Le budget « Dépenses annexes».....	14
f. La rémunération du « Concessionnaire» .....	15
2) <i>LES RECETTES</i> .....	15
a. Les cessions.....	15
b. Budget « Divers».....	18
c. Les participations constructeurs.....	18
3) <i>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</i> .....	18
<b>IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES</b> .....	19
1) <i>LES DEPENSES</i> .....	19
a. En ce qui concerne les acquisitions foncières .....	19
b. En ce qui concerne les études .....	19
c. En ce qui concerne les travaux .....	20
d. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire.....	20
2) <i>LES RECETTES</i> .....	20
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation .....	20
b. En ce qui concerne les prévisions de subvention.....	22
c. En ce qui concerne les prévisions poste « divers » .....	22
a. En ce qui concerne les prévisions de participations constructeurs .....	22
b. En ce qui concerne les prévisions de participation à l'équilibre.....	23
<b>V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</b> .....	24
Bilan prévisionnel.....	33
Echéancier de trésorerie prévisionnelle.....	34
Tableau des écarts-TTC.....	36
Ecart Année 2018-Dépenses TTC.....	38
Ecart Année 2018-Recettes TTC.....	39
Tableau des acquisitions.....	40
Tableau des cessions -1.....	40
Tableau des cessions -2.....	41

## I. RAPPORT DE PRESENTATION

### 1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'aménagement
Titulaire de la Concession :	Marseille Aménagement puis SOLEAM suite à la fusion absorption aboutie le 28 novembre 2013.
Concédant jusqu'au 31 décembre 2015	Ville de Marseille
Concédant depuis le 01 Janvier 2016	Métropole Aix Marseille Provence
Concession d'aménagement :	4 juillet 1988 notifiée le 27 octobre 1988
Durée initiale :	15 ans à compter du 27/10/1988

**Avenant n°1** : concession prorogée de 9 ans jusqu'en Octobre 2012 par délibération 97/2 du Syndicat Mixte en date du 21 Mars 1997.

**Avenant n°2** : Le montant de la participation du SME au coût de l'opération fixé à 11,738 Millions d'euros TTC, selon délibération n°2000/04 est porté à 15,214 Millions d'euros TTC, tel qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2000. La société adresse pour approbation au SME, avant le 15 Juin de chaque année, un compte rendu financier.

**Avenant n°3** : Le montant de la participation du SME au coût de l'opération fixé à 15 229 047€ TTC, selon délibération n°2001/13 du 30 juin 2001, approuvant le CRACL au 31/12/2000 et précisé dans l'avenant n°2 à la convention publique d'aménagement, est porté à 15 893 621€, ainsi qu'il ressort du CRAC, arrêté au 31 décembre 2001.

**Avenant n°5** : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération est fixé à 15 893 621 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2001.

**Avenant n°6** : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération fixé à 15 893 621 TTC, selon délibération n°02/1227/TUGE du 16 décembre 2002, approuvant le CRACL au 31/12/2001 et précisé dans l'avenant n°5 à la convention publique d'aménagement n°03/006, est porté à 17 064 438 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2002.

**Avenant n°7** : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération fixé à 17 064 138 TTC, selon délibération n°04/0014/TUGE du 5 février 2004, approuvant le CRACL au 31/12/2002 et précisé dans l'avenant n°6 à la convention publique d'aménagement n°03/006, est ramené à 16 147 469 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2003. La Ville reversera à Marseille Aménagement les sommes perçues des constructeurs dans les conditions définies dans la délibération n°03/1056/TUGE du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2003.

**Avenant n°8** : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération fixé à 16 147 469 TTC, selon délibération n°04/0981/TUGE du 11 octobre 2004, approuvant le CRACL au 31/12/2003 et précisé dans l'avenant n°7 à la convention publique d'aménagement n°03/006, est ramené à 15 680 457 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2004.

**Avenant n°9** : Au regard des versements effectués par la Société, ainsi qu'il ressort du plan de trésorerie contenu dans le CRACL visé ci-dessus, l'échéancier de remboursement du solde de l'avance de trésorerie consentie par la Ville, en application de l'article 2 de l'avenant n°4 et d'un montant de 19 894 026€.

**Avenant n°10** : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût fixé à 15 680 457€ TTC, selon délibération n°05/0710/TUGE du 18 juillet 2005, approuvant le CRACL au 31/12/2004 et précisé dans l'avenant n°8 à la concession d'aménagement n°03/006, est ramené à 15 470 440€ TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2006.

**Avenant n°11** : Le montant de la participation de la de Marseille au coût de l'opération fixé à 15 47 440€ TTC, selon délibération n°06/0894/TUGE du 02 octobre 2006, approuvant le CRACL au 31/12/2006 et précisé dans l'avenant n°10 à la concession d'aménagement n°03/006, est ramené à 4 348 932€, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2007.

**Avenant n°12** : Le remboursement du solde des avances de trésorerie antérieurement consenties par le Concédant d'un montant de 16 394 026€ ainsi qu'il ressort du plan de trésorerie contenu dans le CRACL visé ci-dessus.

**Avenant n°13** : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 Décembre 2009 est fixé à 5 0880 036€. Le montant intégral de la participation de la Ville sera versé en 2012.

**Avenant n°14** : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2010 est fixé à 5 924 901€. Le montant intégral de la participation de la ville sera versé en 2017. La durée de la concession d'aménagement est prorogée de 5 années supplémentaires, portant son échéance au 27/10/2017.

**Avenant n°15** : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2011 est fixé à 4 740 628€.

Le montant intégral de la participation de la ville sera versé en 2017.

**Avenant n°19** : La participation de la Ville à l'équilibre du bilan d'un montant de 4 740 628€ inchangé au regard de CRAC au 31 décembre 2013, dont l'intégralité doit être versé à l'échéancier de la ZAC.

La concession est prorogée de 5 ans, portant son échéance au 27 Octobre 2022.

Le nouvel échéancier versement de la participation à l'équilibre, au vu du résultat prévisionnel de trésorerie, est fixé comme suit : 2022 : 4 740 628€

**Avenant n°21** : Le nouvel échéancier versement de la participation à l'équilibre du bilan, au vu du résultat prévisionnel de trésorerie, est fixé comme suit 2022 : 3 361 005€.

**Avenant n°22** : Le nouveau bilan porte des dépenses de l'aménageur à 87 220 221€ TTC ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31/12/2017 .La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 8 615 083€ en augmentation de 3 880 078€ au regard du précédent bilan, dont 1 374 000€ sous forme d'apport en foncier déjà versé par la ville de Marseille et 7 241 081€ en numéraire restant à verser par la Métropole Aix-Marseille Provence. L'échéancier de versement de la participation en numéraire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit : 2022 : 7 241 081€. Le montant de l'avance restant à rembourser s'élevant au 31/12/2017 à 8 894 026€.

Durée prorogée

Prorogation de 5 années supplémentaires dans le cadre de l'avenant n°14 approuvé par la collectivité le 17/10/2011, portant son échéance au 27/10/2017.

Prorogation de 5 années supplémentaires dans le cadre de l'avenant n°19 approuvé le 29 Juin 2015 et portant son échéance au 27/10/2022.

Mode de rémunération

5% sur les dépenses HT hors frais financiers  
7% sur les recettes HT  
pour la rémunération de liquidation : 0,5 % de la demi somme des dépenses et des recettes HT  
Une rémunération forfaitaire de 5 000€ pour la mise en œuvre de la procédure de bien sans maître »

## 2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	180 hectares
Vocation :	Mixte (activités et logements)
Programme des équipements publics :	Réalisation des rues John Maynard Keynes, Max Planck, Frédéric Joliot-Curie, Enrico Fermi, Louis Neel, Henri Becquerel, Louis Leprince-Ringuet, Augustin Fresnel, Nicolas Copernic, Jean-François Champollion, Robert de Roux, Niels Bohr, Georges Charpack, Claudie Scheiner, l'Impasse Nikola Terla, Rue Etienne Miega (élargissement partiel) Place Haute du Technopole et les jardins partagés et familiaux du parc Athéna
Programme global de construction :	625 300 m <sup>2</sup> SDP
Maîtrises foncières :	Fonciers nécessaires à la réalisation du programme de ZAC maîtrisés à l'exception de 20 000m <sup>2</sup> de terrains nus propriété du CD13 et restant à acquérir
Commercialisation :	413 000 m <sup>2</sup> SDP déjà cédés (y compris SDP développée dans le cadre des participations)
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Approbation Dossier de Création de la Z.A.C :	28 avril 1986
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	28 mars 1988
Dernière modification du PAZ :	29 juin 2012
Approbation PLU (PAZ intégré dans le PLU) :	28 juin 2013
Modification n°3 du PLU	13 juillet 2017
DUP :	obtenue le 7 août 1987 , prorogée jusqu'au 2 juillet 2002

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

Dernier bilan :	CRAC 2017 approuvé le 28/6/18 par la Métropole (délib.n°URB 035-4193/18/CM)
Budget d'origine :	68,79 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2016 :	83,55 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	87,22 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	93 536 975 € TTC
Participation d'origine :	3,47 Millions € TTC
Participation au 31/12/2017:	8,615 Millions € TTC
Dont participation métropole	7,241 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2017 :	1,374 M€ (apport foncier ville)
Participation actuelle (au 31/12/2018):	12,839 Millions € TTC
Dont participation métropole	11,465 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2018 :	1,374 M€ (apport foncier ville)

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

### **1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE**

La ZAC de Château Gombert a été initiée en 1986 en vue de constituer un pôle technologique rassemblant un potentiel de recherche - formation - développement de niveau international dans des secteurs technologiques de pointe, en particulier les sciences de l'ingénieur, capable de favoriser l'innovation industrielle et le transfert de ces nouvelles technologies vers l'industrie.

L'Institut Méditerranéen de Technologie (IMT) a lancé le démarrage opérationnel de l'opération en ouvrant ses portes en 1989. Le complexe d'enseignement supérieur et de recherche s'est ensuite développé avec le regroupement de plusieurs écoles d'ingénieurs et centres universitaires, créant ainsi un terrain favorable à l'implantation d'entreprises de haute technologie sur le site et créant également la dynamique nécessaire à l'essor du Technopôle.

Ainsi, après plus de vingt huit ans d'activité, l'opération présente des résultats significatifs.

#### **ENSEIGNEMENT SUPERIEUR**

- 3 écoles d'ingénieurs habilitées par la Commission des Titres d'ingénieurs (CTI) :
  - Centrale Marseille
  - Polytech Marseille (AMU)
  - ISBA-TP
    - 2 départements UFR Sciences d'AMU : Département de mécanique et Département d'informatique
    - 2 écoles d'informatiques privées : Institut G4, SUP INFO
    - 1 Ecole Doctorale AMU (n°353)

#### **RECHERCHE**

- 8 laboratoires de recherche publique
- Laboratoire d'Astrophysique de Marseille (LAM)
  - Laboratoire de Mécanique et d'Acoustique (LMA)- Institut Matériaux Microélectronique et Nanosciences de Provence (IM2NP)
- Institut de Recherche sur les Phénomènes Hors Equilibre (IRPHE)
- Institut Universitaire des Systèmes Thermiques Industriels (IUSTI)
- Institut de Mathématiques de Marseille (I2M)
- Modélisation Mécanique et Procédés Propres (M2P2)
- Laboratoire d'Informatique de Marseille (LIF)
- 15 plates-formes technologiques dont la plateforme « IoT Lab » objets connectés inaugurée en septembre 2017
- 1 FabLab
- 1 FabLab de prototypage AMIDEX
- 1 Labex MEC (Mécanique et complexité)
- 1 Institut Carnot
- 1 Fédération de recherche en mécanique Fabri de Peiresc

#### **CREATION ET DEVELOPPEMENT D'ENTREPRISES/INNOVATION**

- 170 entreprises (dont plusieurs enseignes prestigieuses, telles que la SINTINDUSTRIE MARINE SAS, CYBERNETIX, CMR, AXA ASSURANCES, BULL, LABORATOIRES BOIRON, CYCLOPHARMA, Provence Technologies, Germe, TRAXENS , INDEX EDUCATION...)
- 1 CEEI avec 3 pépinières d'entreprises : Marseille Innovation
- 1 incubateur inter-universitaire : Impulse
- 1 business angels : Net Angels

- 1 cluster économie numérique : Medinsoft
  - 1 pôle de compétitivité : Optitec
- Le Technopole site partenaire et lieu d'ancrage de la French Tech Aix-Marseille

**4 016 SALARIES :**

dont labo/écoles/innovation : 1 160 dont 606 chercheurs  
dont entreprises/services : 2 856

**2 636 ETUDIANTS**

CENTRALE	970
POLYTECH Marseille (AMU)	460
ECOLE DOCTORALE	5
Dpt MECANIQUE AMU	437
Dpt de Mathématiques AMU	100
ISBA TP	40
Institut G4	150
SUPINFO	150
ESIMED	50

**413 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher délivrées dont 208 000 m<sup>2</sup> de SDP activité/enseignement supérieur/recherche et 205 000 m<sup>2</sup> de SDP pour le logement.**

Par ailleurs, l'opération a permis la réalisation d'un nouveau quartier de la Ville sur la partie « Est » (plateau de la Croix Rouge) de la ZAC, avec la création de plus de 1 600 logements collectifs et individuels, et la construction de 708 logements étudiants.

En outre, le Technopole est identifié projet territorial Innovant dans le cadre de l'OIR Smart City, lancé par la région PACA

**Transfert de la Zac de Château Gombert à la Métropole Aix Marseille Provence**

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 de Château Gombert.

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 Château Gombert relève de la compétence exclusive de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence au 1<sup>er</sup> 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.

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

Par avenant n°20 notifié le 7 Juin 2016, il est substitué la Métropole d'Aix Marseille à la CU MPM en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°2003/0006 de l'opération Zac Château Gombert en date du 25 Novembre 2002.

## 2) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	-16 192 876	-16 187 876	100%
B : 120/102-Rue Joliot Curie-Rue E. Fermi-Rue L. Neel-Cd13	-1 847 040		
B : 120/103-Parcelle K10-Traverse de la Rose-Cd13	-104 760		
B : 120/104-Procédure Biens Vacants Ss Maître 880 D8 et D25	-1		
B : 120/105-Apport Foncier Vdm (Pour Mémo)	-1 374 000	-1 374 000	100%
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm	-5 250	-5 250	100%
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	-1 570 007	-1 265 542	81%
1-Budget Foncier	-21 093 934	-18 832 668	89%

Au 31/12/2018, 89% du budget foncier a été consommé (les études générales sont comprises à hauteur de 91%)

PLAN D'AVANCEMENT DES ACQUISITIONS FONCIERES · CRAC au 31/12/2018  
ZAC DE CHATEAU GOMBERT



L'avancement des travaux (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	-31 783 751	-31 783 753	100%
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-82 104	-78 031	95%
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse	-240 006		
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	-1 000 000		
B : 120/312-Parachèvement Avant Rétrocession	-205 210	-85 209	42%
B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification du Technopole	-3 600 000		
B : 120/315-Requalification Allée des Maraichers	-72 000		
B : 120/316-Reprise de la Rue Paul Langevin	-3 700 000		
B : 120/317-Equipement Innovant-Requalification Technopole	-1 440 000		
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	-60 000		
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	-372 871	-245 520	66%
B : 120/320-Imprévus	-417 842		
2-Budget Travaux	-11 190 033	-408 760	4%
<b>TOTAL DES TRAVAUX</b>	<b>-42 973 784</b>	<b>-32 192 513</b>	<b>75%</b>

Au 31/12/2018, 75 % des travaux ont été réalisés



PLAN D'AVANCEMENT DES TRAVAUX - CRAC AU 31/12/2018  
ZAC DE CHATEAU GOMBERT



## b) L'avancement des commercialisations (cartographie)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
1-Budget Cessions Activités Réalisées	11 733 892	11 733 890	100%
1-Budget Cessions Réalisées	2 890 962	2 890 962	100%
1a-1 Secteur Uzcgca 'Baronne'	1 442 636	306 232	21%
1b-Secteur Uzcgcb 'Einstein' Terminé	1 727 327	1 727 327	100%
1b-Secteur Uzcgcb 'Einstein'	2 303 776	59 520	3%
1c-Secteur Uzcgcb 'Max Planck'	199 320		
1d-Secteur Uzcgcb 'Langevin'	343 999	164 239	48%
1e-Secteur Uzcgcb 'Miège'	92 280		
1e-Secteur Uzcgcb 'Plateau Bessons'	84 000		
1e-Secteur Uzcgcb 'Miège'	120 000		
1f-Secteur Uzcgcb	1 150 401	76 758	7%
1g-1 Secteur Uzcgba 'Fermi'	21 960		
1h-Secteur Uzcgcb 'Nodins'	101 088		
1i-Secteur Becquerel	2		
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgca, Eh, Ehb, Ba)	1 235 160		
2-Budget Cessions Activités	410 000	20 500	5%
<b>TOTAL CESSIONS ACTIVITES</b>	<b>23 856 803</b>	<b>16 979 428</b>	<b>71%</b>

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Budget Cessions Logements Réalisés	29 968 338	29 968 337	100%
2-Budget Cessions Logements	260 160		
2a-Logements-Secteur 'Langevin'	1 177 731	1 177 731	100%
2b-Logements-Secteur 'Plateau des Bessons'	1 625 200	296 875	18%

<b>TOTAL CESSIONS LOGEMENTS</b>	<b>33 031 429</b>	<b>31 442 943</b>	<b>95%</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------	------------

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 120/180-Centre Urbain	14 552 479	14 552 478	100%
A : 120/181-Cessions Centre Urbain Rémunérables a 3,5% Avt 2000	183 268	183 268	100%
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'- Restaurant Presage	246 300	10 263	4%
A : 120/183-Uzcgba-879 K 1p	369 000		
A : 120/184-889 K 16, 50, 107 (À Acquérir Au près du Cd13)	493 896		
A : 120/185-889 K 10 (À Acquérir Au près du Cd13)	68 172		
3-Budget Cessions Centre Urbain	15 913 115	14 746 009	93%

<b>TOTAL CESSIONS</b>	<b>72 801 347</b>	<b>63 168 380</b>	<b>87%</b>
-----------------------	-------------------	-------------------	------------

Au 31/12/2018, 71 % des recettes activités, 95% des recettes logement (hors centre urbain) et 93 % des recettes centre urbain ont été encaissées.



### III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE (montant exprimés en TTC)

#### 1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 812 253 € TTC à comparer à 595 388 € TTC payées (soit un écart de – 216 865 €).

##### a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat		-1 960	1 960
1-Budget Foncier		-1 960	1 960

L'écart de 1 960 € TTC sur le poste « 110 » Frais d'acquisition Notaires et Avocat est lié à une provision pour servitude sur le terrain Albergne (cession SOGIMA, allée des maraichers), ainsi qu'une intervention d'un avocat sur le dossier OLIVIERI.

##### b. Etudes Générales et particulières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	-26 784	-27 052	268
B : 120/201-AMO Bim			
1-Budget Etudes	-26 784	-27 052	268

27 052 € TTC ont été dépensés au titre des études générales et particulières, l'écart constaté (de +268€ TTC) correspond à des missions complémentaires demandées au géomètre de l'opération (relevés préalables aux opérations de rétrocessions)

##### c. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 120/401-Hn Raccordements	-274	-7 016	6 742
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-7 171		-7 171
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	-10 978	-15 864	4 886
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	-12 480	-4 954	-7 526
2b-Budget Honoraires Techniques	-30 903	-27 834	-3 069

Le montant des dépenses prévues était de 30 903€ à comparer à 27 834€, l'écart de -3 069€ s'explique par :

-Raccordements (poste 401) : écart de + 6 742 € TTC

7 016€ ont été réglés en 2018 pour les études et le suivi du raccordement des Programmes HélioPolis et Eurolinks (mission de MOE assurée par le BET CERRETTI et mission de CSPS assurée par Ventoux

prévention). Du fait d'un démarrage anticipé de ces travaux par rapport au prévisionnel, ces sommes ont été payées en 2018 au lieu de 2019.

**-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel (507) : écart de -7 171€ TTC**

Le solde du marché de MOE pour la réalisation de la Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel qui devait être versé sur 2018 n'a pas été réglé car l'entreprise n'a pas remis les DOE. Ce solde sera réglé en 2019

**-Assistance technique de la Zac (poste 410) : écart de + 4 886 € TTC**

Un montant de 15 864 € a été réglé pour l'assistance technique de la ZAC (BET CERRETTI), ceci s'explique par une mobilisation plus importante que prévu de l'assistant technique pour le suivi des petites interventions.

Le marché d'Assistant technique passé avec le BET CERRETTI, a pris fin en juin 2018. Une nouvelle consultation a été lancée en vue de la désignation d'un nouveau BET.

**-Carrefour Max Planck (poste 411) : écart de -7 526€ TTC**

4 954 € ont été réglés au BET CETREA pour les études de reprise du carrefour Max Planck qui ont été finalisées sur 2018. La consultation des travaux n'ayant pas pu être lancée en 2018, le montant réglé est moins important que celui initialement prévu.

Sur 2018, le cabinet « Conseil Urbain » a été désigné comme urbaniste conseil de l'opération pour une durée de 2 ans, renouvelable

#### d. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-4 887		-4 887
B : 120/308-Raccordements Programmes Constructeurs	-11 565	-146 307	134 742
B : 120/312-Parachèvement Avant Rétrocession	-2 911	-2 911	
B : 120/313-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse du Midi	-240 005		-240 005
B : 120/314-Sécurisation Accès Copro Jardins D'athéna/Parking Provisoire Rue Neel	-28 578	-28 578	
B : 120/320-Imprévus	-16 822		-16 822
2-Budget Travaux	-304 768	-177 796	-126 972

Le montant des dépenses prévues était de 304 768 € à comparer à 177 796€, l'écart de -126 972 € s'explique par :

**-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel (Poste 408) : écart de -4 886 € TTC**

Il était prévu de régler le solde du marché travaux Gil TP pour la réalisation de l'accès à la parcelle Rue Fresnel, celui-ci n'a pas été réglé les DOE n'ayant pas été remis. Le règlement du solde est reporté en 2019

**-Raccordements Programmes Constructeurs (Poste 308) : écart de +134 742 € TTC**

Les travaux de raccordement des programmes Héliopolis et Eurolinks ayant été lancés et achevés sur 2018, la totalité du budget a été consommé en 2018 alors que la dépense avait été prévue sur 2019.



f. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 120/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000	-5 000	
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-29 733	-14 300	-15 433
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-153 834	-55 923	-97 911
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%		-1 289	1 289
B : 120/A326-Rémunération sur Recettes Particulières		-68 355	68 355
4-Budget Remuneration	-188 567	-144 867	-43 700

La rémunération suit l'évolution des dépenses et des recettes.

L'écart de -97 911 € sur le poste Rémunération sur recettes, correspond à des décalages de signature de CV (activités) sur 2019.

L'écart de +1 289€ sur le poste Rémunération sur participation, correspond à la signature d'une convention avec Mr GIACALONE.

L'écart de +68 355 € sur le poste Rémunération sur recettes particulières, correspond à la signature de l'AA avec l'état sur l'école centrale, celle-ci avait été prévu sur 2019 au lieu de 2018

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 579 791 € à comparer à 1 341 421 € reçues (soit un écart de -238 370€)

a. Les cessions

LOGEMENTS :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 120/107-Allée des Maraîchers (42 Rue P Langevin)-879 I 0178		1 131 731	1 131 731
2a-Logements-Secteur 'Langevin'		1 131 731	1 131 731
A : 120/108-Zonage Uzcgcb 'Arrière Serete'-879 D128p, 130p, 227p, 308p-Sni	-134 755		134 755
A : 120/109-Collège Parvis Cession Cd13-D261p	28 860		-28 860
2b-Logements-Secteur 'Plateau des Bessons'	-105 895		105 895
<b>TOTAL CESSIONS LOGEMENTS</b>	<b>-105 895</b>	<b>1 131 731</b>	<b>1 237 626</b>

Le montant des recettes prévues était de -105 895 € à comparer à 1 131 731 €, l'écart de +1 237 626 € s'explique par :

-Actes de vente:

*SOGIMA : La réitération de vente du terrain allée des Maraichers à la SOGIMA initialement prévue sur 2019 a été anticipée sur 2018, générant un écart de 1 131 731€*

ADIM-Parcelle 308 : Une restitution d'un acompte d'un montant de 161 775 € à la société ADIM avait été provisionné. L'acompte n'ayant pas été restitué à l'opérateur du fait du non-respect de ses obligations contractuelles, un écart de 134 755€ est constaté sur le poste 108. L'opérateur SNI devait quant à lui un acompte de 27 020€ qui a été remplacé par une caution.

CD13 : La régularisation du parvis du collège au CD13 a bien été effectuée le 13 décembre 2018. Toutefois, le virement des fonds interviendra en 2019 pour un montant de 4 000€, un écart de 24 860€ sera constaté du fait de l'estimation de France Domaine .

ACTIVITES :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard	66 036		-66 036
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa)-Ex Efs	46 560		-46 560
A : 120/145-Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno	10 808		-10 808
1a-1 Secteur Uzcgca 'Baronne'	123 404		-123 404
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein-Bourelly	22 834		-22 834
A : 120/154-879 H 83, 156p, 168p-Eurolinks	630 190		-630 190
A : 120/157-879 H 197 -Rue Charpak	307 200		-307 200
1b-Secteur Uzcgcb 'Einstein'	960 224		-960 224
A : 120/111-879 K 117 et 51-Etat CNRs Cession	21 960		-21 960
1g-1 Secteur Uzcgba 'Fermi'	21 960		-21 960
A : 120/116-879 I 6-7-20-145-147-188 (Ex 156)cession Gratuite Extension École Centrale (Esti		1	1
1i-Secteur Becquerel		1	1
A : 120/104-Bastide Blanche-Rue John Meynard Keynes	350 000	20 500	-329 500
2-Secteur UzcgEa "Keynes"	350 000	20 500	-329 500
<b>TOTAL CESSIONS ACTIVITES</b>	<b>1 455 588</b>	<b>20 501</b>	<b>-1 435 087</b>

Le montant des recettes prévues était de 1 455 588 € à comparer à 20 501 €, l'écart de - 1 435 087 € s'explique par :

Compromis de vente :

Le compromis de vente avec la société Fives Pillard n'a pas pu être signé sur 2018, l'entreprise n'ayant pas arrêté définitivement son projet d'implantation sur Château Gombert et obtenu les accords financiers nécessaires à ce transfert. Cette signature sera reportée sur le 2ème trimestre 2019.

Un compromis de vente a été signé pour la commercialisation de la bastide blanche qui sera destinée à recevoir un cabinet para médical. La signature de l'acte authentique, qui était prévu en 2018 a été différé en 2019.

Aucun compromis n'a été signé sur les parcelles 247 et 302 (ex EFS), les études engagées par l'urbaniste ayant démontrées qu'il était possible d'optimiser ce foncier et d'installer plusieurs entreprises sur ces terrains plutôt que de les céder en totalité à une seule société.

Actes de vente:

BOURELY : non réitération pour les explications données par ailleurs (parcelle H210).

Rue CHARPAK : recherche de prospect toujours en cours (parcelle H197)-report commercialisation en 2020.

La réitération de l'acte de vente avec la société Provence Technologie visant à régulariser une petite emprise déjà occupée et aménagée pas cette société n'a pas pu être finalisée en 2018, la société devant dans un premier temps régulariser le permis de construire obtenu.

La vente du terrain à la société Eurolinks est suspendue en attente de la purge du permis de construire qui a fait l'objet sur 2018 d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Marseille.

CNRS : la régularisation n'a pas pu être régularisée sur 2018 , décalage prévu en 2020.

Le protocole signé avec l'école centrale pour la cession d'un terrain de quatre hectares à l'euro symbolique a été réitéré en 2018. Cette cession permettra la réalisation d'un programme d'intérêt collectif comprenant des équipements sportifs, une résidence de logements locatifs étudiants et des lieux de vie et services pour étudiants

CENTRE URBAIN :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Restaurant Presage	14 250	10 263	-3 987
3-Budget Cessions Centre Urbain	14 250	10 263	-3 987

Le montant des recettes prévues était de 14 250 € à comparer à 10 263 €, l'écart de – 3 987 € s'explique par :

En juin 2018, la SOELAM a signé avec l'association le Présage un compromis pour la vente d'une parcelle de 2797m2 située à l'angle fermi Neel pour un montant de 205 250€ HT et pour la réalisation d'un restaurant solaire. Le projet porte sur la création d'un restaurant à énergie Solaire avec une offre de restauration élargie et adaptée aux besoins du technopole (service de restauration semi-gastronomique le midi, et formule de box étudiante et à emporter pour compléter l'offre).

Outre le service de restauration, le projet se veut innovant dans les champs de la cuisine, de l'énergie et de la synergie entre plusieurs systèmes. Il a également vocation à développer une démarche de sensibilisation et de transmission, à travers divers ateliers, évènements, visites.

Un jardin démonstratif sera créé et géré par l'association le PRESAGE. Compte tenu de l'emprise nécessaire à la réalisation de ce jardin, la constructibilité affectée au terrain sera inférieure à celle qui avait été établie dans le prévisionnel. Le prix de cession a donc été réajusté en conséquence avec un écart de 3 987€ sur l'acompte versé.

Le projet s'intègre dans la démarche CIM (City Information Model) engagée par la SOLEAM. La conception et le suivi de la construction du restaurant et du jardin seront réalisés en BIM. La maquette 3D du projet sera intégrée et interfacée avec la maquette 3d globale de la Zac .

b. Budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	5 887	17 126	11 239
A : 120/501-Produits Divers	7 308	1 249	-6 059
4-Budget Divers	13 195	18 375	5 180

Le montant des recettes prévues était de 13 195 € à comparer à 18 375 €, l'écart de +5 180 € s'explique par :

Les produits de gestion locative ont été plus importants que prévus suite au non départ d'OLIVIERI. Il était prévu en 2018 la conservation de l'acompte lié au compromis BOURELY, cela se fera sur 2019, la vente n'ayant pas été réitérée dans les délais du fait de l'acquéreur. ENEDIS nous a remboursé la convention de remise d'ouvrages sur avenue Einstein pour 1 249€ (concernant la mise en place du transformateur liée au projet HELIOPOLIS).

c. Les participations constructeurs

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs		18 409	18 409
A : 120/203-PC Canicatti	17 574		-17 574
A : 120/205-PC Giorgis	1 020		-1 020
A : 120/206-PC Sci l'Annonciade	133 217	133 217	
A : 120/207-PC M&d Pro	41 917		-41 917
A : 120/208-PC Casale	8 925	8 925	
4a-Budget Participations Constructeurs	202 653	160 551	-42 102

Deux participations pour les permis de construire de Mr GIACALONE et Mr GUENDOUZI ont été versées. La participation pour Monsieur CANICATTI n'a toujours pas été réglée car son permis n'est pas mis en œuvre.

Le versement de la convention de participation M&DPRO est en cours de procédure judiciaire, en attente de jugement sur le fond (courant 2019).

Pour les autres dossiers (GIORGIS) des procédures de recouvrement contentieuses seront engagées en 2019 et les dossiers provisionnés (Annonciade et Casale) ont été considérés comme perdus sur 2018.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

	<b>Solde de T à fin 2017</b>	<b>827 313</b>	
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018			563 229
	<b>Situation de trésorerie cumulée fin 2018</b>		<b>442 835</b>

La trésorerie prévisionnelle à fin 2018 s'élevait à 563 229 €, en fonction des dépenses et recettes de l'année, la trésorerie constatée est de 442 835 €.

## IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

### 1) LES DEPENSES

#### a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

La SOLEAM procèdera à l'acquisition de la parcelle 879 K10 appartenant au CD13 pour une surface de 872 m2 environ de façon à la remembrer aux 2 parcelles mitoyennes, propriété de l'aménageur et ainsi créer un tènement foncier plus cohérent en face du terminus du BHNS.

Le CD13 doit approuver la cession à la SOLEAM huit autres parcelles pour une surface totale de 15 392 m2 situées sur la ZAC de Château Gombert, qui ne sont pas valorisés par cette collectivité. L'objectif étant l'approbation d'un protocole foncier en 2019.

L'acte d'acquisition de la traverse Belin n'a toujours pas été régularisé et devra l'être en 2019

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Traverse BELIN	En cours de numérotation	VDM	5 250	210	25	27/10/2017
879 Parcelle K10-traverse de la Rose		CD13	104 760	873	120	31/12/2020
Entrée du technopole	198/105/166/104/168	CD13	1 087 320	9 061	120	31/12/2020
Rue E. Fermi	K016/107/050	CD13	759 720	6 331	120	31/12/2020
		<b>Total</b>	<b>1 957 050</b>	<b>16 475</b>		

#### b. En ce qui concerne les études

Les études de maîtrise d'œuvre relatives à l'aménagement de cheminements piétonniers en bordure des Ruisseaux de la Grave et de la Fumade sont reportées en-2020.

Le marché d'assistance technique attribué à la société CERRETTI arrivant à échéance en juin 2018, un nouveau marché a été lancé sur 2018. Le titulaire du nouveau marché d'assistance sera désigné en début 2019. Le marché d'assistant a été adapté de façon à pouvoir assurer l'ensemble des MOE pour les travaux devant être engagés sur la Zac pour des montant inférieurs à 300 000 euro HT. Le nouvel assistant technique aura donc sur mission de suivre les études suivantes :

- Requalification allée des maraichers,
- Reprise des accès BNPI Miege (parachèvement après livraison du programme),
- Raccordements du programme SNI (parcelle 308) et reprise du fossé pluvial sur Einstein
- Raccordement du parking provisoire de la RTM sur la parcelle K1
- Raccordement du restaurant solaire sur la parcelle K23
- Requalification des fossés jouxtant le projet d'extension de l'école centrale
- Démolition de l'ilot 6...

En outre, l'assistant technique de la Zac aura pour mission de compiler l'ensemble des dossiers de récolements des ouvrages réalisés sur la ZAC en vue de la rétrocession et/ou la remise en gestion définitive à la collectivité de l'ensemble des infrastructures déjà réalisées (pour une superficie totale de 25 hectares)

En 2017, le service Innovation-Enseignement Supérieur-Recherche (Métropole AMP) a lancé une étude pré-opérationnelle réalisée par le groupement Gilles BRUSSET / Jeanne Dubourdieu Atelier de Paysages / Dédale pour définir les aménagements et équipement à développer pour rendre le technopole plus attractif. Sur la base du scénario d'aménagement validé par les acteurs du site, la SOLEAM a lancé en 2018 la consultation en vue de la désignation d'un AMO Innovation et CIM. Ces 2 missions d'étude vont donc

démarrer sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 et permettront d'alimenter le cahier des charges de la MOE en charge de ces travaux. Cette MOE intégrera également la conception et les études de requalification de la rue LANGEVIN. En effet, cette voie qui constitue une des portes d'entrées de la ZAC n'est plus adaptée aux exigences actuelles d'une voie urbaine et plus particulièrement aux besoins grandissant de déplacement en mode doux. Le montant des travaux à engager (sur 2020) sont estimés à 3,7 ME TTC.

Il est précisé que les dépenses qui seront engagées au titre de l'AMO innovation sont intégrées dans la ligne 412 « honoraires techniques amélioration des équipements Technopole ».

### c. En ce qui concerne les travaux

-Le dossier de consultation des entreprises pour les travaux de réaménagement du carrefour 14 max Planck a été validé en 2018, les travaux démarreront sur le premier trimestre 2019.

-Le bâtiment de l'îlot 6 sera démoli sur 2019-2020. Il est également prévu de neutraliser le terrain empêchant toute occupation.

-Les travaux de parachèvement des ouvrages sont programmés sur 2019 et 2020 (Requalification allée des maraichers, Reprise des accès BNPI Miego, raccordements du programme SNI et reprise du fossé pluvial sur Einstein, requalification des fossés jouxtant le projet d'extension de l'école centrale).

-Les travaux d'amélioration des équipements publics du Technopole et rue Paul Langevin sont programmés de 2020 à 2021. Le lancement des études se fera sur 2019.

Cette ligne a été éclatée de façon à être en cohérence avec la fiche CRET de la Région : Prévision d'un équipement innovant pour un montant de 1,2M€ HT supplémentaire. Ce montant sera actualisé au moment des études (montant plafonné à ce jour).

-Les travaux d'aménagement des cheminements piétons sur les berges des ruisseaux de la Fumade et de la Grave sont programmés de 2020 à 2022 (sous réserve que la compétence relative à ce type d'ouvrage ait été transférée à la Métropole AMP).

### d. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

Il est demandé au concédant une rémunération de 10K€ en 2019 pour la mise en place de la convention de gestion avec la RTM pour la mise à disposition d'un parking relais provisoire pendant 3 ans. SOLEAM ne se rémunérant pas sur les loyers depuis l'origine.

## 2) LES RECETTES

### a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

#### Compromis de vente :

#### - ACTIVITES :

#### FIVE PILLARD

La société FIVE PILLARD a désigné fin 2018 un opérateur pour la définition et la construction de son projet rue Donadille. Il s'agit d'un programme mixte activités/bureaux de 4 500 m<sup>2</sup> de SDP .

Sur la base du projet de l'architecte, la SOLEAM se rapprochera des services espaces verts de la ville pour définir les emprises non nécessaires au programme immobilier et impactées par une réservation pour conservation des espaces verts, au PLUI qui pour être remembrées au parc champêtre. Une fois que les limites foncières de la cession seront fixées un compromis de vente pourra être signé en 2019.

**LES TERRASSES DU MIDI :**

Une parcelle de 2 100m<sup>2</sup> située sur le secteur Max Planck à l'arrière du restaurant les terrasses du midi sera vendue de façon à être remembrée à l'actuel restaurant de façon à permettre l'extension des cuisines, la création d'une terrasse et la création d'une dizaine de place de stationnement privé.

Le compromis de vente sera signé sur 2019

**KASSIOPE et BASTIDE ALUMINUIM :**

La parcelle 159 p1 (sis rue Paul Christol) d'une superficie de 1708 m<sup>2</sup> sera re-divisée et les accès seront modifiés pour accueillir 2 entreprises avec lesquelles des compromis seront signés en 2019 :

- Un compromis de vente sera signé avec la société KASSIOPE pour la réalisation de 400 m<sup>2</sup> d'entrepôt et 100 m<sup>2</sup> de bureaux
- Un compromis de vente sera signé avec la société BASTIDE ALUMINUIM pour pour la réalisation de 150 m<sup>2</sup> d'entrepôt et 100 m<sup>2</sup> de bureaux

**VIAXOFT :**

Un compromis de vente sera signé avec la société VIAXOFT pour la cession d'un terrain d'une superficie d'environ 2725 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle 247 située dans le secteur de la Baronne et pour la réalisation du 1300 m<sup>2</sup> de bureaux environ.

**ERCOLANO :** La partie du terrain actuellement exploité par l'agriculteur (pour une superficie de 1400 m<sup>2</sup> environ) lui sera cédée au prix expertisé en valeur agricole à 7 000€.

**PROVEPHARM :** Un compromis de vente sera signé pour la cession d'environ 8 000m<sup>2</sup> correspondant au solde de parcelles D247 et D302

**- AUTRES :****RTM :**

La parcelle 889 E 161p (sis rue Paul Langevin) est en partie occupée (sur 1400 m<sup>2</sup> environ) par monsieur ERCOLANO qui l'exploite pour des cultures maraichères. En outre, le PLUI prévoit de classer cette emprise foncière en zone agricole à conserver. De ce fait, un expert judiciaire a été missionné par la SOLEAM de façon à évaluer cette partie de terrain. Un compromis de vente sera signé en 2019 avec Mr ERCOLANO pour la vente de ce terrain au prix expertisé (7 000€). Le solde de la parcelle (2380 m<sup>2</sup>) sera cédé à la RTM pour une extension de ses entrepôts.

**- LOGEMENT :**

De façon à valoriser l'ilot 6 (angle Amphoux /de roux) qui vient d'être libéré un appel à projet sera lancé fin 2019 en vue de sa commercialisation.

Actes à signer :**- ACTIVITES :****PROVENCE TECHNOLOGIES :**

Un compromis de vente a été signé pour la cession de 393 m<sup>2</sup> de terrain en mitoyenneté d'un foncier déjà cédé afin de permettre à Provence Technologies de mieux organiser ses accès sur la rue Marc Donadille. La réitération par acte authentique est prévue en 2019 après régularisation du permis de construire validant cet aménagement.

**EUROLINKS :**

Il est prévu en 2019 la réitération par acte authentique du compromis de vente signé en 2016 pour la cession de terrain de 15 116 m2 environ situés rue Einstein, (fabricant de maillons métalliques pour munitions) en vue d'y développer un programme pour une SDP de 5 300 m2 environ à usage d'activité et de bureaux.

Le permis de construire obtenu par la société EUROLINKS ayant fait l'objet d'un recours contentieux, l'acte de vente n'a pas pu être réitéré en 2018 et sera réitéré en 2019 en fonction de la décision du juge administratif.

**LA BASTIDE BLANCHE :**

Sur 2018, la SOLEAM a signé un compromis de vente pour la cession de la BASTIDE BLANCHE qui est destinée à être rénovée et transformé en cabinet paramédical. La vente doit être réitérée en 2019 après délivrance et purge du permis de construire. Changement d'affectation de logements à activités.

**LE PRESAGE**

Le compromis de vente signé avec l'association le présage devra être réitéré en 2020

**- LOGEMENT :**

**SNI :**

Un compromis de vente a été signé le 13/12/17 avec la société SNI pour la cession d'un terrain situé rue Fresnel de 8003 m2 et la réalisation de **3 860** m<sup>2</sup> de surface de plancher dont :

- 2 895 m<sup>2</sup> de logement locatif intermédiaire,
- 965 m<sup>2</sup> de logements social (catégorie PLSA).

La réitération de cette vente est programmée sur 2019

**- AUTRES :**

**CNRS :**

La SOLEAM cédera en 2019 à l'Etat (CNRS-LMA) une petite parcelle qui constitue un délaissé d'aménagement de la Place haute sur l'espace public

**b. En ce qui concerne les prévisions de subvention**

Une subvention de 1,5M€ a été accordé par la Région au titre du CRET pour le financement des travaux de requalification du Technopole (ligne 313 et 317 du CRAC).

Il est envisagé de demander une nouvelle subvention pour la requalification de la rue P. Langevin (CRAC au 31/12/19).

**c. En ce qui concerne les prévisions poste « divers »**

En 2019, il est prévu d'encaisser définitivement l'acompte versé sur les dossiers :

- BOURELY pour un montant de 2 229,5€
- ADIM pour un montant de 161 775€

**a. En ce qui concerne les prévisions de participations constructeurs**

En 2019, il est prévu d'encaisser 3 nouvelles participations constructeurs :

- PC Birgin pour un montant de 40 400€.
- PC Extensio et quorum promotion pour un montant de 137 970€
- PC Sogima pour un montant de 32 800€

b. En ce qui concerne les prévisions de participation à l'équilibre

En 2019, il n'est plus prévu de rembourser l'avance de 900 000€, le remboursement interviendra à la fin de la concession.

Le montant de la participation augmente de 4 223 927 € pour tenir compte des demandes de travaux supplémentaires.

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

### 1) LES DÉPENSES

#### ◇ Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	-1 635 837	-1 668 735	32 898
B : 120/201-AMO Bim	-60 000	-60 000	
1-Budget Etudes	-1 695 837	-1 728 735	32 898

Le poste 200 Etudes générales et particulières a été réévalué de 32 898€ de façon à tenir compte du nouveau marché d'urbaniste passé avec la société Conseil Urbain pour une durée de 3 ans .

#### ◇ Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	-16 095 742	-16 100 742	5 000
B : 120/101-Place Haute-Limite CNRs-Etat (Échange)			
B : 120/102-Rue Joliot Curie-Rue E. Fermi-Rue L. Neel-Cd13	-700 740	-1 847 040	1 146 300
B : 120/103-Parcelle K10-Traverse de la Rose-Cd13	-83 460	-104 760	21 300
B : 120/104-Procédure Biens Vacants Ss Maitre 880 D8 et D25	-1	-1	
B : 120/105-Apport Foncier Vdm (Pour Mémo)	-1 374 000	-1 374 000	
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm	-5 250	-5 250	
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	-1 260 335	-1 492 333	231 998
1-Budget Foncier	-19 519 528	-20 924 126	1 404 598

L'augmentation du poste 100 Acquisitions terrain et Indemnité d'éviction est liée au versement à l'occupant de l'ilôt 6 d'une indemnité transactionnelle de 5 000€ qui permet une libération amiable de cet immeuble.

Les lignes budgétaires 102 et 103 (acquisition des terrains auprès du CD13) ont été réévaluées de façon à anticiper un achat sur la base de 120 euro/ m2.

Les frais d'acquisition ont été proportionnellement réajustés sur la base de ces nouveaux montants d'acquisition.

## ◇ Travaux et honoraires antérieurs

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 120/300-Aménagement des Sols	-319 608	-310 159	-9 449
B : 120/301-Travaux d'Aménagement	-19 787 877	-19 787 877	
B : 120/302-Mise en Valeur Bassin Rétention Centre Urbain	-354 055	-354 055	
B : 120/303-Voie Desserte Secteur Einstein	-2 545 865	-2 545 865	
B : 120/304-Aménagement Jardins Familiaux Parc Athéna Interface Gy	-154 358	-154 358	
B : 120/305-Travaux Sem	-787 217	-787 217	
B : 120/309-Aménagement Jardins Familiaux-Parc Athéna	-1 635 962	-1 635 962	
B : 120/311-Aménagement Giratoire Rue E. Fermi			
B : 120/314-Sécurisation Accès Copro Jardins D'athéna/Parking Provisoire Rue Neel	-42 590	-42 590	
B : 120/400-Honoraires Techniques	-1 340 818	-1 340 818	
B : 120/402-Voie Desserte Secteur Einstein	-110 541	-110 541	
B : 120/403-Aménagement Jardins Familiaux-Parc Athéna	-71 498	-71 498	
B : 120/404-Travaux Interface Gymnase Malraux	-5 711	-5 711	
B : 120/406-Aménagement Giratoire Rue E. Fermi			
B : 120/408-Création d'un Réseau Ep Eu et Déplact Candélabre Rue Ne	-6 230	-6 230	
B : 120/409-Place Haute Centre Urbain	-76 854	-76 854	
B : 120/414-Mo Requalification Allée des Maraichers	-4 200		-4 200
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	-27 243 384	-27 229 735	-13 649

La ligne 300 « Aménagement des sols » a été soldée sur la base des dépenses réellement facturées.

La ligne 414 « MO Requalification » a été supprimée, les études relative à ces travaux étant imputées sur la ligne 410 « assistant technique ZAC »

## ◇ Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-69 099	-69 099	
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse du Midi	-200 005	-200 005	
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	-833 333	-833 333	
B : 120/312-Parachèvement Avant Rétrocession	-171 008	-171 008	
B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification du Technopole	-3 100 000	-3 000 000	-100 000
B : 120/315-Requalification Allée des Maraichers	-60 000	-60 000	
B : 120/316-Reprise de la Rue Paul Langevin		-3 083 333	3 083 333
B : 120/317-Equipement Innovant-Requalification Technopole		-1 200 000	1 200 000
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri		-50 000	50 000
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	-310 726	-310 726	
B : 120/320-Imprévus	-490 654	-348 202	-142 452
2-Budget Travaux	-5 234 825	-9 325 706	4 090 881

Globalement, le poste « travaux d'aménagement » augmente de 4 090 881 € de façon à intégrer :

- Des travaux de démolition de l'ilot 6 (ligne 316) pour un montant de 50 000€ et qui n'avaient pas été provisionnés.
- Un ajustement de l'estimation des travaux d'amélioration des équipements publics du Technopole et la création d'une ligne budgétaire spécifique correspondant aux équipements innovants qui

seront mis en place dans le cadre de ces aménagements (ligne 317 « Équipements innovants - Requalification du technopole » pour un montant de 1 200 000€ HT).

Ces travaux et ces équipements innovants ont pour objectif de mettre en valeur le cœur du Technopole et de le rendre plus attractif. Ils ont été identifiés dans le cadre du Contrat Région Equilibre Territorial (CRET) conclu entre la Région et la Métropole. La Région participe dans ce cadre au financement du programme d'investissement pluriannuel de la métropole à hauteur de 33 % de la dépense globale.

- Des travaux de requalification de la voie Paul Langevin (ligne 316) pour un montant de 3 083 333€ HT. Ces travaux permettront entre autre de requalifier et sécuriser cette voie structurante en créant des trottoirs et des pistes cyclables. En outre, cet aménagement contribuant à l'attractivité du site et s'inscrivant dans la même démarche de « smart aménagement » et dans la même temporalité que les travaux de requalification du Technopole, la requalification du boulevard Langevin fera l'objet d'une demande de subvention complémentaire de la région dans le cadre du contrat CRET.

◇ Honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 120/401-Hn Raccordements	-75 210	-25 210	-50 000
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-13 475	-13 475	
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	-179 592	-373 560	193 968
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	-16 000	-17 346	1 346
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +txx Langevin	-220 000	-420 000	200 000
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	-75 000	-75 000	
2b-Budget Honoraires Techniques	-579 277	-924 591	345 314

Le budget « honoraires techniques » a été réajusté en fonction des évolutions apportées au poste travaux.

◇ Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 120/500-Charges de Gestion	-4 664 209	-4 664 209	
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-154 853	-155 053	200
B : 120/502-Assurance	-61 913	-61 913	
B : 120/503-Taxes Foncières	-323 333	-338 890	15 557
B : 120/504-Promotion et Animation du Technopôle	-2 630 572	-2 630 572	
B : 120/A510-TVA non Récupérable	-22 559	-22 559	
3-Budget Depenses Annexes	-7 857 439	-7 873 196	15 757

Le poste « impôts fonciers » est ajusté en fonction des taxes réellement collectées.

◇ Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 120/A300-Rémunération Forfaitaire		-10 000	10 000
B : 120/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000	-5 000	
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 075 523	-3 374 855	299 332
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 929 817	-3 938 277	8 460
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	-122 104	-138 455	16 351
B : 120/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-231 751	-232 741	990
B : 120/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-297 830	-302 521	4 691
4-Budget Remuneration	-7 662 025	-8 001 849	339 824

Une ligne « rémunération forfaitaire » (ligne 300) pour un montant de 10 000 € a été créée de façon à rémunérer le temps passé par la SOLEAM pour la finalisation et le suivi de la convention d'occupation passée avec la RTM pour la mise à disposition des terrains devant accueillir le parking provisoire (traverse de la rose)

Une ligne « rémunération forfaitaire » (ligne 302) pour un montant de 5 000 € a été créée de façon à rémunérer le temps passé par la SOLEAM sur la procédure de biens vacants sans maître engagée pour la maîtrise des parcelles 213 8800 B 008 et 213 880 D025 sur le chemin des Amphoux.

Le calcul des « rémunérations sur recettes » et « rémunération sur dépenses » est basé sur les modalités suivantes : 7 % HT sur les recettes HT et 5 % HT sur les dépenses HT.

Conformément à l'avenant n° 4 du 26/11/2002 de la concession d'aménagement, il est prévu une rémunération de 7% sur les recettes HT des cessions opérées à la demande de la collectivité, à titre gratuit ou à prix minoré. Ce poste est stable.

Ces postes suivent l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération, telles qu'enregistrées dans ce CRAC au 31/12/2017.

Le calcul de la rémunération de liquidation est basé sur les modalités suivantes : « 0,5 % de la demi somme de l'ensemble des recettes et dépenses HT constatées dans l'opération, à l'exclusion des frais financiers, de sa propre rémunération et des participations du concédant à l'équilibre financier de l'opération ».

◇ Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 120/A400-Autres Frais Financiers	-2 482	-2 482	
B : 120/A401-Intérêts Court Terme	-1 086 688	-1 086 688	
B : 120/A402-Intérêts sur Emprunts	-4 826 347	-4 826 347	
5-Budget Frais Financiers	-5 915 517	-5 915 517	

RAS

## 2) LES RECETTES

## ◇ Cession activités

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Cessions Activités Réalisées	10 116 953	10 116 953	
1-Budget Cessions Réalisées	2 673 254	2 673 254	
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft		130 000	130 000
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard	550 300	550 300	
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa)	388 000	257 500	-130 500
A : 120/145-Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno	9 825	10 022	197
A : 120/146-879 D 127 et 129 (Complément de Prix Grand Frais)	254 375	254 375	
1a-1 Secteur Uzcgea 'Baronne'	1 202 500	1 202 197	-303
1b-Secteur Uzcgeb 'Einstein' Terminé	1 462 332	1 462 332	
1b-Secteur Uzcgeb 'Einstein'	1 919 813	1 919 813	
1c-Secteur Uzcgeb 'Max Planck'	166 100	166 100	
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm	149 040	149 800	760
A : 120/177-880 D 294 (Ex 272p Lot B)-Sauvegarde 13	136 866	136 866	
1d-Secteur Uzcgehb 'Langevin'	285 906	286 666	760
1e-Secteur Uzcgehb 'Miège'	76 900	76 900	
1e-Secteur Uzcgehb 'Plateau Bessons'	70 000	70 000	
1e-Secteur Uzcgehc 'Miège'	100 000	100 000	
A : 120/163-Parcelle n°157 Section H-Rue Leprince Ringuet-Ketibat	64 993	64 993	
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	83 300	93 400	10 100
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege	85 100	85 200	100
A : 120/166-879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miege	4 700		-4 700
A : 120/167-879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miege	5 400		-5 400
A : 120/168-879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	172 100	172 100	
A : 120/169-879 I 166, 168, 104-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	281 000	281 000	
A : 120/170-879 I 115-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	167 000	167 000	
A : 120/171-879 H 167 et 170-Succession Matteodo	1	1	
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	1	1	
A : 120/173-879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein	96 000	96 000	
A : 120/174-Croix Rouge Section B Parcelle n°114/Cession Gratuite Bhns	1	1	
1f-Secteur Uzcgeb	959 596	959 696	100
1g-1 Secteur Uzcgba 'Fermi'	18 300	18 300	
1h-Secteur Uzcgeh 'Nodins'	84 240	84 240	
1i-Secteur Becquerel	1	2	1
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgea, Eh, Ehb, Ba)	1 029 300	1 029 300	
A : 120/104-Bastide Blanche-Rue John Meynard Keynes	350 000	341 667	-8 333
2-Budget Cessions Activités	350 000	341 667	-8 333
<b>TOTAL CESSIONS ACTIVITES</b>	<b>20 515 195</b>	<b>20 507 420</b>	<b>-7 775</b>

Globalement le poste cession charges foncière baisse de 7 775 €.

La société VIAXOFT ayant été repositionné sur un autre terrain (une partie de la parcelle D247 devra faire l'objet d'un découpage), la recette attendue pour cette cession n'est plus affectée sur la ligne 144 et passe sur la ligne 143.

La ligne 176 (Ilôt 2 RTM) a été modifiée de façon à intégrer la surface mesurée par le géomètre (+760€)  
Le montant des lignes 167 et 166 a été réaffecté sur les lignes 164 et 165 pour tenir compte des redécoupages et renumérotations parcellaires

La ligne 104 (bastide blanche) a été diminuée de 8 333€ pour tenir compte du prix indiqué au compromis de vente signé. Cette ligne qui figurait dans les cessions logements au CRAC au 31/12/17, a été réaffecté aux cessions activité compte tenu de la destination des locaux ( activité paramédicale).

Les charges foncières pour la cession de terrains permettant la réalisation de programmes d'activités, de bureaux, laboratoires, commerces et services en zonages UzcgEa et UzcgEb sont les suivantes :

<b>ACTIVITÉS, BUREAUX ET LABORATOIRES</b> (hors promotion immobilière)	<b>100 € HT/m<sup>2</sup> SDP</b>
<b>PROGRAMMES DE PROMOTION IMMOBILIERE</b>	<b>120 € HT/m<sup>2</sup> SDP</b>
<b>COMMERCES, SERVICES</b>	<b>185 HT/m<sup>2</sup> SDP</b>

◇ Cessions Logements (tous zonages hors Centre Urbain)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 120/101-Logements	15 033 739	15 033 739	
A : 120/102-Cessions Terrains en Droit d'Enregistremt (Destinat° Logt)	677 835	677 835	
A : 120/105-Secteur Miege	5 304 600	5 304 600	
A : 120/106-Plateau de la Croix Rouge	4 168 827	4 168 827	
A : 120/106A-Abattement 10% Logements	-21 680		21 680
2-Budget Cessions Logements Réalisés	25 163 321	25 185 001	21 680
A : 120/103-Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26	216 800	216 800	
2-Budget Cessions Logements	216 800	216 800	
A : 120/107-Allée des Maraîchers (42 Rue P Langevin)-879 I 0178	920 000	981 443	61 443
2a-Logements-Secteur 'Langevin'	920 000	981 443	61 443
A : 120/108-Zonage UzcgEb 'Arrière Serete'-879 D128p, 130p, 227p, 308p-Sni	1 351 000	1 351 000	
A : 120/109-Collège Parvis Cession Cd13-D261p	24 050	4 000	-20 050
2b-Logements-Secteur 'Plateau des Bessons'	1 375 050	1 355 000	-20 050
<b>TOTAL CESSIONS LOGEMENTS</b>	<b>27 675 171</b>	<b>27 738 244</b>	<b>63 073</b>

La ligne 106 « abattement 10% logements » a été supprimée, l'ensemble des terrains destinés au logement ayant été commercialisés.

La ligne 107 Allée des Maraîchers a été augmentée de 61 443 € pour intégrer l'actualisation du prix de vente.

La ligne 109 « parvis du collège » a diminué de 20 050€ pour tenir compte du prix de vente fixé par les domaines et repris dans l'acte signé.

Pour mémoire, les prix bilan pour les futurs terrains cédés en secteur « logements » de la ZAC s'établissent comme suit :

<b>Logements sociaux</b>	<b>220 € HT /m<sup>2</sup> SDP</b>
<b>Logements à coût maîtrisé</b>	<b>350 € HT / m<sup>2</sup> SDP</b>
<b>Logements en secteur libre</b>	<b>400 € HT / m<sup>2</sup> SDP</b>

Ces prix doivent être considérés comme des prix « plancher ». Les prix effectifs seront établis sur la base de bilans constructeurs.

◇ Cessions Centre Urbain (secteurs UzcgB, UzcgEh)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 120/180-Centre Urbain	12 263 584	12 263 584	
A : 120/181-Cessions Centre Urbain Rémunérables a 3,5% Avt 2000	153 234	153 234	
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Restaurant Presage	118 750	205 250	86 500
A : 120/183-Uzcgba-879 K 1p	307 500	307 500	
A : 120/184-889 K 16, 50, 107 (À Acquérir Auprès du Cd13)	411 580	411 580	
A : 120/185-889 K 10 (À Acquérir Auprès du Cd13)	56 810	56 810	
3-Budget Cessions Centre Urbain	13 311 458	13 397 958	86 500

Le prix de cession de la parcelle K23 (ligne 182) a été réajusté en fonction du compromis signé avec les porteurs du projet du restaurant solaire (association le Présage), le programme proposé étant plus dense que celui initialement prévu.

Les prix de cession en Centre Urbain (**zonages Uzcg.Ba et UzcgBb**) s'établissent depuis le CRAC au 31/12/2010 comme suit :

<b>COMMERCE, SERVICES</b>	<b>215 € HT/m<sup>2</sup> SDP</b>
<b>HÔTELS</b>	<b>205 € HT/m<sup>2</sup> SDP</b>
<b>ACTIVITÉS, LABORATOIRES</b>	<b>130 € HT/m<sup>2</sup> SDP</b>
<b>RÉSIDENCES ÉTUDIANTES</b>	<b>205 € HT/m<sup>2</sup> SDP</b>
<b>PROMOTIONS IMMOBILIÈRES / BUREAUX</b>	<b>160 € HT/m<sup>2</sup> SDP</b>
<b>CRECHE</b>	<b>130 € HT/m<sup>2</sup> SDP</b>

NB : pour les programmes réalisés en **zonage UzcgC et UzcgEh**, les prix s'établissent depuis le CRAC au 31/12/2010 comme suit :

<b>COMMERCE, SERVICES</b>	<b>205 € HT/m<sup>2</sup> SDP</b>
<b>HÔTELS</b>	<b>195 € HT/m<sup>2</sup> SDP</b>
<b>ACTIVITÉS, LABORATOIRES</b>	<b>120 € HT/m<sup>2</sup> SDP</b>
<b>RÉSIDENCES ÉTUDIANTES</b>	<b>195 € HT/m<sup>2</sup> SDP</b>
<b>PROMOTIONS IMMOBILIÈRES &amp; BUREAUX</b>	<b>150 € HT/m<sup>2</sup> SDP</b>
<b>CRECHE</b>	<b>120 HT/m<sup>2</sup> SDP</b>

◇ Participations constructeurs / Reversement Part. Constructeurs

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 120/200-Participations Constructeurs Déjà Perçues au 31/12/16	2 351 097	2 351 097	
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs	530 830	764 409	233 579
A : 120/202-PC Fahem	10 743	10 743	
A : 120/203-PC Canicatti	17 574	17 574	
A : 120/204-PC Adenet	2 522	2 522	
A : 120/205-PC Giorgis	1 020	1 020	
A : 120/206-PC Sci l'Annonciade	133 217	133 217	
A : 120/207-PC M&d Pro	41 917	41 917	
A : 120/208-PC Casale	8 925	8 925	
4a-Budget Participations Constructeurs	3 097 845	3 331 424	233 579

Le poste reversement Participation constructeurs (ligne 201) augmente de 233 579 € et intègre de nouvelles participations non identifiées au précédent CRAC (participation pour le PC déposé par la société EXTENSIO, pour le PC SOGIMA sur l'ancien site de MICROMEDIA et PC BIRGIN)

Le montant des participations à percevoir sur les différents terrains privés inclus dans le périmètre de la ZAC est fixé en fonction de la nature du programme développé, et fixé de la manière suivante (depuis le 31/12/2010) pour prendre en compte les investissements de la collectivité sur l'opération :

CRECHES	70 €/m <sup>2</sup> SDP
COMMERCES / SERVICES	125 €/m <sup>2</sup> SDP
HÔTELS	105 €/m <sup>2</sup> SDP
PROMOTION IMMOBILIERES / BUREAUX	85 €/m <sup>2</sup> SDP
ACTIVITÉS/LABORATOIRES EN CENTRE URBAIN	70 €/m <sup>2</sup> SDP
ACTIVITÉS/LABORATOIRES HORS CENTRE URBAIN	60 €/m <sup>2</sup> SDP
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	105 €/m <sup>2</sup> SDP
LOGEMENTS SOCIAL	25 €/m <sup>2</sup> SDP
LOGEMENTS COÛT MAITRISE	90 €/m <sup>2</sup> SDP
LOGEMENTS LIBRES	105 m <sup>2</sup> SDP

◇ Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	623 654	642 845	19 191
A : 120/501-Produits Divers	109 163	246 874	137 711
A : 120/A401-Produits Financiers	485 385	444 805	-40 580
4-Budget Divers	1 218 202	1 334 524	116 322

Le poste Produit gestion locative, est augmenté de 19 191€ pour intégrer les loyers attendus pour la mise à disposition du terrain à la RTM (parking relais provisoire de la Rose)

Le poste 501 « Produits Divers », augmente de 137 711€, les acomptes versés par Mr BOURELY et par la société ADIM (soit 1 857€ et 134 818€) lors de la signature des compromis de vente qui sont devenus caduques étant conservés en recettes sur le bilan l'opération.

L'évolution du poste « produits financiers » suit la trésorerie de l'opération.

## ◇ Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 120/300-Subventions	1 274 878	1 274 878	
A : 120/301-Conseil Régional		1 500 000	1 500 000
5-Budget Subventions	1 274 878	2 774 878	1 500 000

Ce CRAC intègre la subvention du conseil Régional au titre du CRET (pour l'amélioration des équipements publics du technopole).

## ◇ Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 241 081	11 465 008	4 223 927
A : 120/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 374 000	1 374 000	
6-Budget Participations	8 615 081	12 839 008	4 223 927

La participation du concédant à l'équilibre du bilan augmente de 4 223 927 € de façon à compenser la forte augmentation du budget travaux et en particulier le réaménagement du boulevard Langevin.

La participation totale à l'opération s'élève à 12 839 008€ dont 1 374 000€ en apport foncier déjà versé par la ville de Marseille

**VI. ANNEXES**

## Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	TVA TTC au 31/12/18	
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-1 728 735	-279 636	-2 008 371
1-Budget Foncier	-20 924 126	-169 808	-21 093 934
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	-27 229 735	-4 554 016	-31 783 751
2-Budget Travaux	-9 325 706	-1 864 327	-11 190 033
2b-Budget Honoraires Techniques	-924 591	-184 558	-1 109 149
3-Budget Depenses Annexes	-7 873 196	-1 048 484	-8 921 680
4-Budget Remuneration	-8 001 849		-8 001 849
5-Budget Frais Financiers	-5 915 517		-5 915 517
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-81 923 455</b>	<b>-8 100 829</b>	<b>-90 024 284</b>
1-Budget Cessions Activités Réalisées	10 116 953	1 616 939	11 733 892
1-Budget Cessions Réalisées	2 673 254	217 708	2 890 962
1a-1 Secteur Uzcgca 'Baronne'	1 202 197	240 439	1 442 636
1b-Secteur Uzcgcb 'Einstein' Terminé	1 462 332	264 995	1 727 327
1b-Secteur Uzcgcb 'Einstein'	1 919 813	383 963	2 303 776
1c-Secteur Uzcgcb 'Max Planck'	166 100	33 220	199 320
1d-Secteur Uzcgcb 'Langevin'	286 666	57 333	343 999
1e-Secteur Uzcgcb 'Miège'	76 900	15 380	92 280
1e-Secteur Uzcgcb 'Plateau Bessons'	70 000	14 000	84 000
1e-Secteur Uzcgcb 'Miège'	100 000	20 000	120 000
1f-Secteur Uzcgcb	959 696	190 705	1 150 401
1g-1 Secteur Uzcgba 'Fermi'	18 300	3 660	21 960
1h-Secteur Uzcgcb 'Nodins'	84 240	16 848	101 088
1i-Secteur Becquerel	2		2
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgca, Eh, Ehb, Ba)	1 029 300	205 860	1 235 160
2-Budget Cessions Activités	341 667	68 333	410 000
2-Budget Cessions Logements Réalisés	25 185 001	4 783 337	29 968 338
2-Budget Cessions Logements	216 800	43 360	260 160
2a-Logements-Secteur 'Langevin'	981 443	196 288	1 177 731
2b-Logements-Secteur 'Plateau des Bessons'	1 355 000	270 200	1 625 200
3-Budget Cessions Centre Urbain	13 397 958	2 515 157	15 913 115
4-Budget Divers	1 334 524	49 746	1 384 270
4a-Budget Participations Constructeurs	3 331 424	355 549	3 686 973
5-Budget Subventions	2 774 878	50 499	2 825 377
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	11 465 008		11 465 008
A : 120/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 374 000		1 374 000
6-Budget Participations	12 839 008		12 839 008
<b>Sous-total recettes</b>	<b>81 923 456</b>	<b>11 613 519</b>	<b>93 536 975</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>-3 512 692</b>

## Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	27-oct
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	-1 936 371	-1 822 980	-58 153	-26 414	-26 414	-2 410
<b>B : 120/201-AMO Bim</b>	<b>-72 000</b>		<b>-60 000</b>	<b>-12 000</b>		
1-Budget Etudes	-2 008 371	-1 822 980	-118 153	-38 414	-26 414	-2 410
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	-16 192 876	-16 187 876	-5 000			
B : 120/102-Rue Joliot Curie-Rue E. Fermi-Rue L. Neel-Cd13	-1 847 040			-1 847 040		
B : 120/103-Parcelle K10-Traverse de la Rose-Cd13	-104 760			-104 760		
B : 120/104-Procédure Biens Vacants Ss Maitre 880 D8 et D25	-1					-1
B : 120/105-Apport Foncier Vdm (Pour Mémo)	-1 374 000	-1 374 000				
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm	-5 250	-5 250				
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	-1 570 007	-1 265 542	-1 440	-303 028		3
1-Budget Foncier	-21 093 934	-18 832 668	-6 440	-2 254 828		2
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	-31 783 751	-31 783 753				2
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-82 104	-78 031	-4 072			-1
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse du Midi	-240 006		-240 006			
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	-1 000 000			-458 337	-500 004	-41 659
B : 120/312-Parachèvement Avant Rétrocession	-205 210	-85 209	-50 000	-70 000		-1
<b>B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification du Technopole</b>	<b>-3 600 000</b>			<b>-1 200 000</b>	<b>-2 400 000</b>	
B : 120/315-Requalification Allée des Maraichers	-72 000		-36 000	-36 000		
<b>B : 120/316-Reprise de la Rue Paul Langevin</b>	<b>-3 700 000</b>			<b>-1 695 837</b>	<b>-1 850 004</b>	<b>-154 159</b>
B : 120/317-Equipement Innovant-Requalification Technopole	-1 440 000			-432 000	-1 008 000	
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	-60 000		-30 000	-30 000		
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	-372 871	-245 520	-38 918	-42 456	-42 456	-3 521
B : 120/320-Imprévus	-417 842			-191 510	-208 920	-17 412
2-Budget Travaux	-11 190 033	-408 760	-398 996	-4 156 140	-6 009 384	-216 753
B : 120/401-Hn Raccordements	-30 252	-28 726	-1 527			1
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-16 170	-8 999	-7 171			
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	-447 912	-203 534	-63 160	-64 000	-64 000	-53 218
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	-20 815	-11 674	-9 142			1
<b>B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +txv Langevin</b>	<b>-504 000</b>			<b>-151 200</b>	<b>-352 800</b>	
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	-90 000			-45 000	-45 000	
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 109 149	-252 933	-81 000	-260 200	-461 800	-53 216
B : 120/500-Charges de Gestion	-5 379 466	-4 977 568	-122 160	-126 584	-126 584	-26 570
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-155 053	-154 852	-200			-1
B : 120/502-Assurance	-61 913	-61 158	-200	-264	-288	-3
B : 120/503-Taxes Foncières	-338 890	-296 890	-13 000	-14 000	-14 000	-1 000
B : 120/504-Promotion et Animation du Technopôle	-2 965 776	-2 965 776				
B : 120/A510-TVA non Récupérable	-20 582	-20 581				-1
3-Budget Dépenses Annexes	-8 921 680	-8 476 825	-135 560	-140 848	-140 872	-27 575
B : 120/A300-Rémunération Forfaitaire	-10 000		-10 000			
B : 120/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000	-5 000				
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 374 855	-2 748 399	-42 542	-304 365	-279 544	-5
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 938 277	-3 435 720	-153 423	-197 267	-123 412	-28 455
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	-138 455	-123 394	-15 062			1
B : 120/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-232 741	-232 742				1
B : 120/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-302 521					-302 521
4-Budget Remuneration	-8 001 849	-6 545 255	-221 027	-501 632	-402 956	-330 979
5-Budget Frais Financiers	-5 915 517	-5 915 519				2
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-90 024 284</b>	<b>-74 038 693</b>	<b>-961 176</b>	<b>-7 352 062</b>	<b>-7 041 426</b>	<b>-630 927</b>
1-Budget Cessions Activités Réalisées	11 733 892	11 733 890				2
1-Budget Cessions Réalisées	2 890 962	2 890 962				
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	156 000		15 600		140 400	
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard	660 360		66 036		594 324	
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa)	309 000			30 900		278 100
A : 120/145-Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno	12 026	982	11 044			
A : 120/146-879 D 127 et 129 (Complément de Prix Grand Frais)	305 250	305 250				
1a-1 Secteur Uzcgea 'Baronne'	1 442 636	306 232	92 680	30 900	734 724	278 100
1b-Secteur Uzcgeb 'Einstein' Terminé	1 727 327	1 727 327				
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	25 936	2 230	-2 230	25 936		
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak	217 560			21 756	195 804	
A : 120/154-879 H 83, 156p, 168p-Eurolinks	687 480	57 290	630 190			
A : 120/155-Terrain Ex-S08-Groupe Scolaire	864 000			86 400	777 600	
A : 120/156-Parcelle 880b 135-172 Av. A. Einstein-Terrain à Coté Ex 508	201 600			20 160	181 440	
A : 120/157-879 H 197 - Rue Charpak	307 200			30 720	276 480	
1b-Secteur Uzcgeb 'Einstein'	2 303 776	59 520	627 960	184 972	1 431 324	

OP.120 ZAC DE CHATEAU GOMBERT CRAC 2018

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 27-oct
A : 120/113-Lot 4 (Parcelle 879 K 86)	103 320				8 266	95 054
A : 120/114-Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)-Attick	96 000		9 600	86 400		
1c-Secteur Uzcgcb 'Max Planck'	199 320		9 600	86 400	8 266	95 054
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm	179 760		17 976		161 784	
A : 120/177-880 D 294 (Ex 272p Lot B)-Sauvegarde 13	164 239	164 239				
1d-Secteur Uzcgcbh 'Langevin'	343 999	164 239	17 976		161 784	
A : 120/160-879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège	92 280			3 852	88 429	-1
1e-Secteur Uzcgcbh 'Miège'	92 280			3 852	88 429	-1
A : 120/161-879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic (Délaissé)	84 000			8 400	75 600	
1e-Secteur Uzcgcbh 'Plateau Bessons'	84 000			8 400	75 600	
A : 120/162-879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Miège	120 000			6 264	113 742	-6
1e-Secteur Uzcgcbh 'Miège'	120 000			6 264	113 742	-6
A : 120/163-Parcelle n°157 Section H-Rue Leprince Ringuet-Ketibat	76 758	76 758				
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	112 080			11 208	100 872	
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege	102 240		10 224	92 016		
A : 120/168-879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	206 520			10 776	195 746	-2
A : 120/169-879 I 166, 168, 104-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	337 200			14 076	323 127	-3
A : 120/170-879 I 115-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	200 400			10 452	189 941	7
A : 120/171-879 H 167 et 170-Succession Matteodo	1			1		
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	1			1		
A : 120/173-879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein	115 200			6 012	109 191	-3
A : 120/174-Croix Rouge Section B Parcelle n°114/Cession Gratuite Bhns	1			1		
1f-Secteur Uzcgcb	1 150 401	76 758	10 224	144 543	918 877	-1
A : 120/111-879 K 117 et 51-Etat CNRs Cession	21 960			21 960		
1g-1 Secteur Uzcgba 'Fermi'	21 960			21 960		
A : 120/115-Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1	101 088			8 087	93 001	
1h-Secteur Uzcgcbh 'Nodins'	101 088			8 087	93 001	
1i-Secteur Becquerel	2					2
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgba, Eh, Ehb, Ba)	1 235 160			1 235 160		
A : 120/104-Bastide Blanche-Rue John Meynard Keynes	410 000	20 500	389 500			
2-Budget Cessions Activités	410 000	20 500	389 500			
2-Budget Cessions Logements Réalisés	29 968 338	29 968 337				1
A : 120/103-Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26	260 160		26 016	234 144		
2-Budget Cessions Logements	260 160		26 016	234 144		
2a-Logements-Secteur 'Langevin'	1 177 731	1 177 731				
A : 120/108-Zonage Uzcgcb 'Arrière Serete'-879 D128p, 130p, 227p, 308p-Sni	1 621 200	296 875	1 324 325			
A : 120/109-Collège Parvis Cession Cd13-D261p	4 000		4 000			
2b-Logements-Secteur 'Plateau des Bessons'	1 625 200	296 875	1 328 325			
A : 120/180-Centre Urbain	14 552 479	14 552 478				1
A : 120/181-Cessions Centre Urbain Rémunérables a 3,5% Avt 2000	183 268	183 268				
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Restaurant Presage	246 300	10 263		236 038		-1
A : 120/183-Uzcgba-879 K 1p	369 000					369 000
A : 120/184-889 K 16, 50, 107 (À Acquérir Auprès du Cd13)	493 896			49 390	444 506	
A : 120/185-889 K 10 (À Acquérir Auprès du Cd13)	68 172			6 817	61 355	
3-Budget Cessions Centre Urbain	15 913 115	14 746 009		292 245	505 861	369 000
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	649 898	639 776	14 538	-4 410		-6
A : 120/501-Produits Divers	289 567	125 563	164 005			-1
A : 120/A401-Produits Financiers	444 805	444 806				-1
4-Budget Divers	1 384 270	1 210 145	178 543	-4 410		-8
A : 120/200-Participations Constructeurs Déjà Perçues au 31/12/16	2 623 427	2 623 426				1
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs	847 628	632 459	215 170			-1
A : 120/202-PC Fahem	10 743	10 743				
A : 120/203-PC Canicatti	17 574		17 574			
A : 120/204-PC Adenet	2 522	2 522				
A : 120/205-PC Giorgis	1 020		1 020			
A : 120/206-PC Sci l'Annonciade	133 217	133 217				
A : 120/207-PC M&d Pro	41 917		41 917			
A : 120/208-PC Casale	8 925	8 925				
4a-Budget Participations Constructeurs	3 686 973	3 411 292	275 681			
A : 120/300-Subventions	1 325 377	1 325 378				-1
A : 120/301-Conseil Régional	1 500 000				1 000 000	500 000
5-Budget Subventions	2 825 377	1 325 378			1 000 000	499 999
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	11 465 008					11 465 008
A : 120/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 374 000	1 374 000				
6-Budget Participations	12 839 008	1 374 000				11 465 008
<b>Sous-total recettes</b>	<b>93 536 975</b>	<b>70 489 195</b>	<b>2 956 505</b>	<b>2 252 517</b>	<b>5 131 608</b>	<b>12 707 150</b>
C : 120/A620-Avances Encaissements	21 602 026	21 602 026				
C : 120/A520-Crédit de TVA Remboursé		108 831	-28 809	-38 412	-38 412	-3 198
D : 120/A520-TVA Reverseée	-3 512 692	-4 010 526	131 778	175 704	175 704	14 648
D : 120/A620-Remboursement Avances	-21 602 026	-13 708 000				-7 894 026
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>-3 512 692</b>	<b>3 992 331</b>	<b>102 969</b>	<b>137 292</b>	<b>137 292</b>	<b>-7 882 576</b>
<b>Trésorerie brute</b>		442 833	2 541 131	-2 421 122	-4 193 648	-1

## Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	TTC au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	-1 897 875	-1 936 371	38 496
B : 120/201-AMO Bim	-72 000	-72 000	
1-Budget Etudes	-1 969 875	-2 008 371	38 496
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	-16 187 875	-16 192 876	5 001
B : 120/101-Place Haute-Limite CNRS-Etat (Échange)			
B : 120/102-Rue Joliot Curie-Rue E. Fermi-Rue L. Neel-Cd13	-700 740	-1 847 040	1 146 300
B : 120/103-Parcelle K10-Traverse de la Rose-Cd13	-83 460	-104 760	21 300
B : 120/104-Procédure Biens Vacants Ss Maitre 880 D8 et D25	-1	-1	
B : 120/105-Apport Foncier Vdm (Pour Mémo)	-1 374 000	-1 374 000	
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm	-5 250	-5 250	
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	-1 291 810	-1 570 007	278 197
1-Budget Foncier	-19 643 136	-21 093 934	1 450 798
B : 120/300-Aménagement des Sols	-370 401	-359 063	-11 338
B : 120/301-Travaux d'Aménagement	-22 989 037	-22 989 037	
B : 120/302-Mise en Valeur Bassin Rétention Centre Urbain	-423 597	-423 597	
B : 120/303-Voie Desserte Secteur Einstein	-3 047 457	-3 047 457	
B : 120/304-Aménagement Jardins Familiaux Parc Athéna Interface Gymnase Malraux	-185 229	-185 229	
B : 120/305-Travaux Sem	-884 190	-884 190	
B : 120/309-Aménagement Jardins Familiaux-Parc Athéna	-1 963 154	-1 963 154	
B : 120/311-Aménagement Giratoire Rue E. Fermi			
B : 120/314-Sécurisation Accès Copro Jardins D'athéna/Parking Provisoire Rue Neel	-51 108	-51 108	
B : 120/400-Honoraires Techniques	-1 556 752	-1 556 752	
B : 120/402-Voie Desserte Secteur Einstein	-132 261	-132 261	
B : 120/403-Aménagement Jardins Familiaux-Parc Athéna	-85 631	-85 631	
B : 120/404-Travaux Interface Gymnase Malraux	-6 853	-6 853	
B : 120/406-Aménagement Giratoire Rue E. Fermi			
B : 120/408-Création d'un Réseau Ep Eu et Déplact Candélabre Rue Neel	-7 476	-7 476	
B : 120/409-Place Haute Centre Urbain	-91 943	-91 943	
B : 120/414-Mo Requalification Allée des Maraichers	-5 040		-5 040
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	-31 800 129	-31 783 751	-16 378
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-82 918	-82 104	-814
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse du Midi	-240 006	-240 006	
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	-1 000 000	-1 000 000	
B : 120/312-Parachèvement Avant Rétrocession	-205 210	-205 210	
B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification du Technopole	-3 720 000	-3 600 000	-120 000
B : 120/315-Requalification Allée des Maraichers	-72 000	-72 000	
B : 120/316-Reprise de la Rue Paul Langevin		-3 700 000	3 700 000
B : 120/317-Equipement Innovant-Requalification Technopole		-1 440 000	1 440 000
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri		-60 000	60 000
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	-372 871	-372 871	
B : 120/320-Imprévus	-588 784	-417 842	-170 942
2-Budget Travaux	-6 281 789	-11 190 033	4 908 244
B : 120/401-Hn Raccordements	-90 252	-30 252	-60 000
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-16 170	-16 170	
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	-215 150	-447 912	232 762
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	-19 200	-20 815	1 615
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +tx Langevin	-264 000	-504 000	240 000
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	-90 000	-90 000	
2b-Budget Honoraires Techniques	-694 772	-1 109 149	414 377
B : 120/500-Charges de Gestion	-5 383 597	-5 379 466	-4 131
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-154 853	-155 053	200
B : 120/502-Assurance	-61 913	-61 913	
B : 120/503-Taxes Foncières	-323 333	-338 890	15 557
B : 120/504-Promotion et Animation du Technopôle	-2 965 776	-2 965 776	
B : 120/A510-TVA non Récupérable	-20 582	-20 582	
3-Budget Depenses Annexes	-8 910 054	-8 921 680	11 626
B : 120/A300-Rémunération Forfaitaire		-10 000	10 000
B : 120/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000	-5 000	
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 075 523	-3 374 855	299 332
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 929 817	-3 938 277	8 460
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	-122 104	-138 455	16 351
B : 120/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-231 751	-232 741	990
B : 120/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-297 830	-302 521	4 691
4-Budget Remuneration	-7 662 025	-8 001 849	339 824
5-Budget Frais Financiers	-5 915 517	-5 915 517	
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-82 877 297</b>	<b>-90 024 284</b>	<b>7 146 987</b>

OP.120 ZAC DE CHATEAU GOMBERT CRAC 2018

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Cessions Activités Réalisées	11 733 892	11 733 892	
1-Budget Cessions Réalisées	2 890 962	2 890 962	
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft		156 000	156 000
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard	660 360	660 360	
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa)	465 600	309 000	-156 600
A : 120/145-Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno	11 790	12 026	236
A : 120/146-879 D 127 et 129 (Complément de Prix Grand Frais)	305 250	305 250	
1a-1 Secteur Uzcgca 'Baronne'	1 443 000	1 442 636	-364
1b-Secteur Uzcgcb 'Einstein' Terminé	1 727 327	1 727 327	
1b-Secteur Uzcgcb 'Einstein'	2 302 904	2 303 776	872
1c-Secteur Uzcgcb 'Max Planck'	199 320	199 320	
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm	178 848	179 760	912
A : 120/177-880 D 294 (Ex 272) Lot B)-Sauvegarde 13	164 239	164 239	
1d-Secteur Uzcgcb 'Langevin'	343 087	343 999	912
1e-Secteur Uzcgcb 'Miège'	92 280	92 280	
1e-Secteur Uzcgcb 'Plateau Bessons'	84 000	84 000	
1e-Secteur Uzcgcb 'Miège'	120 000	120 000	
A : 120/163-Parcelle n°157 Section H-Rue Leprince Ringuet-Ketibat	76 758	76 758	
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	99 960	112 080	12 120
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege	102 120	102 240	120
A : 120/166-879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miege	5 640		-5 640
A : 120/167-879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miege	6 480		-6 480
A : 120/168-879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	206 520	206 520	
A : 120/169-879 I 166, 168, 104-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	337 200	337 200	
A : 120/170-879 I 115-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	200 400	200 400	
A : 120/171-879 H 167 et 170-Succession Matteodo	1	1	
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	1	1	
A : 120/173-879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein	115 200	115 200	
A : 120/174-Croix Rouge Section B Parcelle n°114/Cession Gratuite Bhns	1	1	
1f-Secteur Uzcgcb	1 150 281	1 150 401	120
1g-1 Secteur Uzcgba 'Fermi'	21 960	21 960	
1h-Secteur Uzcgcb 'Nodins'	101 088	101 088	
1i-Secteur Becquerel	1	2	1
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgca, Eh, Ehb, Ba)	1 235 160	1 235 160	
A : 120/104-Bastide Blanche-Rue John Meynard Keynes	350 000	410 000	60 000
2-Budget Cessions Activités	350 000	410 000	60 000
A : 120/101-Logements	17 889 504	17 889 504	
A : 120/102-Cessions Terrains en Droit d'Enregistremt (Destinat* Logt)	782 827	782 827	
A : 120/105-Secteur Miege	6 325 958	6 325 958	
A : 120/106-Plateau de la Croix Rouge	4 970 049	4 970 049	
A : 120/106A-Abattement 10% Logements	-26 016		26 016
2-Budget Cessions Logements Réalisés	29 942 322	29 968 338	26 016
2-Budget Cessions Logements	260 160	260 160	
A : 120/107-Allée des Maraîchers (42 Rue P Langevin)-879 I 0178	1 104 000	1 177 731	73 731
2a-Logements-Secteur 'Langevin'	1 104 000	1 177 731	73 731
A : 120/108-Zonage Uzcgcb 'Arrière Serete'-879 D128p, 130p, 227p, 308p-Sni	1 648 220	1 621 200	-27 020
A : 120/109-Collège Parvis Cession Cd13-D261p	28 860	4 000	-24 860
2b-Logements-Secteur 'Plateau des Bessons'	1 677 080	1 625 200	-51 880
A : 120/180-Centre Urbain	14 552 479	14 552 479	
A : 120/181-Cessions Centre Urbain Rémunérables a 3,5% Avt 2000	183 268	183 268	
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Restaurant Presage	142 500	246 300	103 800
A : 120/183-Uzcgba-879 K 1p	369 000	369 000	
A : 120/184-889 K 16, 50, 107 (À Acquérir Auprès du Cd13)	493 896	493 896	
A : 120/185-889 K 10 (À Acquérir Auprès du Cd13)	68 172	68 172	
3-Budget Cessions Centre Urbain	15 809 315	15 913 115	103 800
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	628 531	649 898	21 367
A : 120/501-Produits Divers	124 313	289 567	165 254
A : 120/A401-Produits Financiers	485 385	444 805	-40 580
4-Budget Divers	1 238 229	1 384 270	146 041
A : 120/200-Participations Constructeurs Déjà Perçues au 31/12/16	2 623 427	2 623 427	
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs	614 049	847 628	233 579
A : 120/202-PC Fahem	10 743	10 743	
A : 120/203-PC Canicatti	17 574	17 574	
A : 120/204-PC Adenet	2 522	2 522	
A : 120/205-PC Giorgis	1 020	1 020	
A : 120/206-PC Sci l'Annonciade	133 217	133 217	
A : 120/207-PC M&d Pro	41 917	41 917	
A : 120/208-PC Casale	8 925	8 925	
4a-Budget Participations Constructeurs	3 453 394	3 686 973	233 579
A : 120/300-Subventions	1 325 377	1 325 377	
A : 120/301-Conseil Régional		1 500 000	1 500 000
5-Budget Subventions	1 325 377	2 825 377	1 500 000
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	7 241 081	11 465 008	4 223 927
A : 120/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 374 000	1 374 000	
6-Budget Participations	8 615 081	12 839 008	4 223 927
<b>Sous-total recettes</b>	<b>87 220 220</b>	<b>93 536 975</b>	<b>6 316 755</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>-4 342 924</b>	<b>-3 512 692</b>	<b>-830 232</b>

## Ecart Année 2018-Dépenses TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	-26 784	-27 052	268
B : 120/201-AMO Bim			
1-Budget Etudes	-26 784	-27 052	268
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat		-1 960	1 960
1-Budget Foncier		-1 960	1 960
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-4 887		-4 887
B : 120/308-Raccordements Programmes Constructeurs	-11 565	-146 307	134 742
B : 120/312-Parachèvement Avant Rétrocession	-2 911	-2 911	
B : 120/313-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse du Midi	-240 005		-240 005
B : 120/314-Sécurisation Accès Copro Jardins D'athéna/Parking Provisoire Rue Neel	-28 578	-28 578	
B : 120/320-Imprévus	-16 822		-16 822
2-Budget Travaux	-304 768	-177 796	-126 972
B : 120/401-Hn Raccordements	-274	-7 016	6 742
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-7 171		-7 171
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	-10 978	-15 864	4 886
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	-12 480	-4 954	-7 526
2b-Budget Honoraires Techniques	-30 903	-27 834	-3 069
B : 120/500-Charges de Gestion	-107 534	-57 774	-49 760
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-142 321	-142 321	
B : 120/502-Assurance	-261	-227	-34
B : 120/503-Taxes Foncières	-11 115	-15 557	4 442
3-Budget Depenses Annexes	-261 231	-215 879	-45 352
B : 120/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000	-5 000	
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-29 733	-14 300	-15 433
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-153 834	-55 923	-97 911
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%		-1 289	1 289
B : 120/A326-Rémunération sur Recettes Particulières		-68 355	68 355
4-Budget Remuneration	-188 567	-144 867	-43 700
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-812 253</b>	<b>-595 388</b>	<b>-216 865</b>

## Ecart Année 2018-Recettes TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard	66 036		-66 036
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa)-Ex Efs	46 560		-46 560
A : 120/145-Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno	10 808		-10 808
1a-1 Secteur Uzcgca 'Baronne'	123 404		-123 404
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein-Bourelly	22 834		-22 834
A : 120/154-879 H 83, 156p, 168p-Eurolinks	630 190		-630 190
A : 120/157-879 H 197 -Rue Charpak	307 200		-307 200
1b-Secteur Uzcgcb 'Einstein'	960 224		-960 224
A : 120/111-879 K 117 et 51-Etat CNRs Cession	21 960		-21 960
1g-1 Secteur Uzcgba 'Fermi'	21 960		-21 960
A : 120/116-879 I 6-7-20-145-147-188 (Ex 156)cession Gratuite Extension École Centrale (Esti		1	1
1i-Secteur BecquereI		1	1
A : 120/104-Bastide Blanche-Rue John Meynard Keynes	350 000	20 500	-329 500
2-Secteur UzcgEa "Keynes"	350 000	20 500	-329 500
A : 120/107-Allée des Maraîchers (42 Rue P Langevin)-879 I 0178		1 131 731	1 131 731
2a-Logements-Secteur 'Langevin'		1 131 731	1 131 731
A : 120/108-Zonage Uzcgcb 'Arrière Serete'-879 D128p, 130p, 227p, 308p-Sni	-134 755		134 755
A : 120/109-Collège Parvis Cession Cd13-D261p	28 860		-28 860
2b-Logements-Secteur 'Plateau des Bessons'	-105 895		105 895
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Restaurant Presage	14 250	10 263	-3 987
3-Budget Cessions Centre Urbain	14 250	10 263	-3 987
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	5 887	17 126	11 239
A : 120/501-Produits Divers	7 308	1 249	-6 059
4-Budget Divers	13 195	18 375	5 180
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs		18 409	18 409
A : 120/203-PC Canicatti	17 574		-17 574
A : 120/205-PC Giorgis	1 020		-1 020
A : 120/206-PC Sci l'Annonciade	133 217	133 217	
A : 120/207-PC M&d Pro	41 917		-41 917
A : 120/208-PC Casale	8 925	8 925	
4a-Budget Participations Constructeurs	202 653	160 551	-42 102
<b>Sous-total recettes</b>	<b>1 579 791</b>	<b>1 341 421</b>	<b>-238 370</b>
C : 120/A520-Crédit de TVA Remboursé	-18 612	5 450	24 062
D : 120/A520-TVA Reversée	-13 010	-135 962	-122 952
D : 120/A620-Remboursement Avances	-1 000 000	-1 000 000	
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>-1 031 622</b>	<b>-1 130 512</b>	<b>-98 890</b>
<b>Trésorerie brute</b>	<b>-264 084</b>	<b>-384 478</b>	
<b>Solde de T à fin 2017</b>	<b>827 313</b>		
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018		563 229	
<b>Situation de trésorerie cumulée fin 2018</b>		<b>442 835</b>	

## Tableau des acquisitions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
879 Parcelle K10-traverse de la Rose		CD13	104 760,00	873	120	31/12/2020
Traverse BELIN	En cours de numérotation	VDM	5 250,00	210	25	27/10/2017
Entrée du technopole	I98/105/166/104/168	CD13	1 087 320,00	9 061,00	120	31/12/2020
Rue E. Fermi	K016/107/050	CD13	759 720,00	6 331,00	120	31/12/2020
		Total	1 957 050,00	16 475,00		

## Tableau des cessions -1

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	889 D 248-Ch de Château Gombert			3 125	125	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	889 D 247-Rue Paul Langevin			56 000	2 240	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	889 D 302/ex 281-Rue Paul Langevin			1 625	65	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	889 C 103 (HZ -5PUR) -282 Ch de Château Gombert			90 700	3 628	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	889 C 189-Traverse des Nodins	SDP		27 700	1 108	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	889 C 191-Traverse des Nodins			6 950	278	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	879 H 123 (nord)-92 Traverse de la Rose			165 075	6 603	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	879 H 123 (sud)-92 Traverse de la Rose			96 875	3 875	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	879 E 32-24 Rue Etienne Miège			184 925	7 397	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	879 E 317-261 Rue Albert Einstein			77 175	3 087	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	879 D 100-Ch des Lamberts			33 300	1 332	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	879 D 105-Ch des Lamberts			123 050	4 922	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	879 D 121-Rue A. Einstein			143 000	5 720	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	879 D 130-Ch des Lamberts			6 425	257	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	879 D 227-Rue A. Einstein			3 350	134	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	879 D 308-Rue N. Copernic			9 850	394	25	31/12/2020
22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)	879 D 128-Ch des Lamberts			175	7	25	31/12/2020
<b>Total 22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgéa, Eh, Ehb, Ba)</b>				<b>1 029 300</b>	<b>41 172</b>		

## Tableau des cessions -2

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date Cession
2A-Cessions activités	Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno		PROVENCE TECHNO	10 022	393	25	25/11/2013	31/12/2019
2A-Cessions activités	Rue Donadille	889 C 239, 234-889 D 227p-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)	FIVE PILLARD	550 300	5 503	100	31/12/2019	31/12/2021
2A-Cessions activités	Rue M. donadille	Parcelles 889 D 247P	VIAXOFT	130 000	1 300	100	31/12/2019	31/12/2021
2A-Cessions activités	Rue M. Donadille	Parcelles 889 D 247P	PROVENCE TECHNO	257 500	2 575	100	31/12/2020	31/12/2022
2A-Cessions activités	879 H90, 156p,168p-Heliopolis 3	879 H 90	HELIOPOLIS 3	656 370	6 263	100	15/06/2016	10/07/2017
2A-Cessions activités	879 H 83, 156p, 168p-Eurolinks		EUROLINKS	572 900	5 429	0	04/08/2016	31/12/2019
2A-Cessions activités	Terrain Ex-S08-GROUPE SCOLAIRE/activité			720 000	6 000	120	31/12/2020	31/12/2021
2A-Cessions activités	Rue Charpak	879 H 209		181 300	2 716	100	31/12/2019	31/12/2020
2A-Cessions activités	Rue Charpak	879 H 197		256 000	2 560	100	31/12/2020	31/12/2021
2A-Cessions activités	Terrain à Côté Ex S08 (Ex M. Luc)-EXOTISMES			168 000	1 400	120	31/12/2020	31/12/2021
2A-Cessions activités	Rue Max planck	Lot 5 (Parcelles 879 K 8)	ATTICK	80 000	373	214,47	31/12/2019	31/12/2020
2A-Cessions activités	Lot 4 (Parcelle 879 K 86)			86 100	861	100	31/12/2021	31/12/2022
2A-Cessions activités	880 D 294 (Ex 272p Lot B)-Sauvegarde 13	889D 294	SAUVEGARDE 13	136 866	1 006	135	05/05/2017	26/04/2017
2A-Cessions activités	Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm		RTM	142 800	1 190	120	31/12/2019	31/12/2021
2A-Cessions activités	Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin			7 000	1 400	0	31/12/2019	31/12/2021
2A-Cessions activités	879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège			76 900	769	100	31/12/2020	31/12/2021
2A-Cessions activités	879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miège			4 700	47	100	31/12/2020	31/12/2021
2A-Cessions activités	879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miège			5 400	54	100	31/12/2020	31/12/2021
2A-Cessions activités	879 H 159 P1-Rue Etienne Miège			83 300	833	100	31/12/2020	31/12/2021
2A-Cessions activités	879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	879 H 210	EX BOURELY	22 295	0	100	31/12/2019	31/12/2020
2A-Cessions activités	Bastide Blanche-Rue John Meynard Keynes	889 E-175	SCI BASTIDE BLANCHE	341 667	0	0	29/06/2018	30/06/2019
2A-Cessions activités	879 H 159 P2-Rue Etienne Miège		BASTIDE ALUMINIUM	42 600	426	100	31/12/2019	31/12/2020
2A-Cessions activités	879 H 159 P2-Rue Etienne Miège-Copie		ENTREPRISE CASSIOPE	42 600	426	100	31/12/2019	31/12/2020
2A-Cessions activités	879 K 117 et 51-Etat CNRs			18 300	0	129	31/12/2020	31/12/2020
2A-Cessions activités	879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic (Délaissé)			70 000	175	400	31/12/2020	31/12/2021
2A-Cessions activités	879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Miège			100 000	1 000	100	31/12/2020	31/12/2021
2A-Cessions activités	879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (à acquérir CD13)			172 100	1 721	100	31/12/2020	31/12/2021
2A-Cessions activités	104-Rue Joliot Curie (à acquérir CD13)	879 I 166,168		281 000	2 810	100	31/12/2020	31/12/2021
2A-Cessions activités	879 I 115-Rue Joliot Curie (à acquérir CD13)			167 000	1 670	100	31/12/2020	31/12/2021
2A-Cessions activités	879 H 167 et 170-Succession Matteodo		36 000€ valeur vénale			0	31/12/2020	31/12/2020
2A-Cessions activités	879 H 186(Ex141)-Rue Einstein			96 000	800	120	31/12/2020	31/12/2021
2A-Cessions activités	Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1			84 240	702	120	31/12/2020	31/12/2021
2A-Cessions activités	19 000€ Valeur des Domaines		39 000€ Valeur des Domaines		1 300	0	31/09/2020	30/09/2020
<b>Total 2A-Cessions activités</b>				<b>5 563 261</b>	<b>51 690</b>			

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date Cession
2L-Cessions Logements	Allée des Maraîchers (42 Rue P Langevin)	879 I 0178	SOGIMA	981 443	2 369	400	06/12/2016	17/12/2018
2L-Cessions Logements	Zonage Uzcgcb-879 D128p, 130p, 227p, 308p-SNI/ADIM	879 D128p, 130p, 227	SNI/ADIM	1 351 000	3 860	350	13/12/2017	31/12/2019
2L-Cessions Logements	Collège Parvis - D261p		CD13	4 000	130	0	20/12/2018	20/12/2018
2L-Cessions Logements	Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26			216 800	542	400	31/12/2019	31/12/2020
<b>Total 2L-Cessions Logements</b>				<b>2 553 243</b>	<b>6 901</b>			

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date Cession
5-Cessions Centre Urbain	Rue Becquerel	879 I 6-7-20-145-147-188 (Ex 156)	Extension Ecole Centrale	1	38 952	0	31/12/2016	20/12/2018
5-Cessions Centre Urbain	Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle fermi Neel	879K23	RESTAURANT LE PRESAGE	205 250	2 797	0	20/06/2018	31/03/2020
5-Cessions Centre Urbain	Rue Becquerel	879 H 115	non Commercialisable (Cheminement Piéton)	1	1 211	0	31/12/2019	31/12/2019
5-Cessions Centre Urbain	889 K 16, 50, 107 (En Cours d'Acquisition au CD13)			411 580	3 166	130	31/12/2020	31/12/2021
5-Cessions Centre Urbain	889 K 10 (En Cours d'Acquisition au CD13)			56 810	437	130	31/12/2020	31/12/2021
5-Cessions Centre Urbain	Uzcgba-879 K 1p			307 500	1 500	205	31/12/2022	31/12/2022
<b>Total 5-Cessions Centre Urbain</b>				<b>981 142</b>	<b>48 063</b>			

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date Cession
8-Participations constructeurs	PC SOGIMA	Chemin des lamberts	SOGIMA	32 800	0	0	31/12/2019	
8-Participations constructeurs	PC Extentio et Quorum promotion	Chemin des lamberts	Extentio et Quorum promotion	137 970	0	0	31/12/2019	
<b>Total 8-Participations constructeurs</b>				<b>170 770</b>	<b>0</b>			

**ZAC CHATEAU GOMBERT : Permis de Construire DELIVRES et ETAT d'AVANCEMENT au 31/12/2018**

	N° PC en ZAC	Demandeur	Adresse	Date dépôt	Date Arrêté délivrance	SDP	Type opération	Etat d'avancement	Nbre lgmts ind.	Nbre lgmts coll.	Commerces ou bureaux	Date Agrément	Remarques
	<b>2011</b>												
	11 00941 M3	SNC rue Etienne Miège à Château-Gombert (BNPPI tranche B)	rue Etienne Miège	01/08/11	24/02/12	5 116	Logement	livré 02/2018	0	88	0	05/08/15	
	<b>2012</b>												
	12 01912 M1	SCCV 14 rue Max Planck - transfert Vini Immobilier	14 rue Max Planck	21/12/12	30/07/13	2 604	Logement	livré 04/2018		42	0	sans objet (conv. Particip.)	convention de participation notifiée
	<b>2013</b>												
	<b>2014</b>												
	PC 14 00051	DIRCA	89 rue Paul Langevin	24/01/14	16/06/14	185	vestiaires tennis Baronne	non commencé au 31/12/2018	0	0	0	-	non soumis à participations constructeurs
	<b>2015</b>												
	PC 15 00117	GRAND FRAIS	262 rue A. Einstein	13/02/15	01/04/16	2 035	Activité	livré 04/2018	0	0	2035 m <sup>2</sup> commerce	-	recours en attente jugement
	PC 15 00725	CANICATTI Charles	14 rue Max Plank	11/09/15	2016	169	Logement	travaux non commencés au 31/12/2018	0	3	0	-	convention de participation notifiée – exécutoire au 8/09/2016
	<b>2016</b>												
	PC 16 00441	SCI MP&D PRO	av Georges Charpak	15/06/16	Délivré le 03/02/2017	595	bureau et atelier	en cours au 31/12/2018	0	0	595	sans objet (conv. Particip.)	avis défavorable SAHN / convention participation constr. Signée et notifiée mais non payée (contentieux à engager)
	PC 16 00426	SAUVEGARDE 13	rue Paul Langevin (près du restaurant d'entreprises)	09/06/16	Délivré le 23/11/2106	937	crèche associative	livré 09/2018	0	0	0	13/06/16	
	PC 16 00627	HELIOPOLIS 3 (Lazard groupe)	angle Einstein – Le prince-Ringuet	05/08/16	Délivré le 23/01/2017	5 177	activité bureaux/artisanat	livré au 31/12/2018	0	0	5177	06/10/16	
	PC 16 00904	AMP	222 rue A. Einstein	30/11/16	en cours instruction au 08/03/2016	104	service public réhabilitation de la déchetterie	non commencé au 31/12/2018	0	0	0	sans objet	PC non soumis à convention de participation constructeur
	<b>2017</b>												
	PC 17 00356	SCI de l'Etoile (EUROLINKS)	rue Louis Leprince-Ringuet	10/05/17	Délivré le 27/09/2017	5 298	activité industrielle	non commencé au 31/12/2018	1	0	5210	12/12/16	recours en contentieux en cours
	PC 17 00816	SOGIMA	Allée des Maraichers	05/10/201	Délivré 20/12/2017	2 369	Logement collectif	non commencé au 31/12/2018	0	40	0	07/12/17	
	<b>2018</b>												
	PC 18 0806	BIRGIN INVEST	23 rue Georges CHARPAK	30/10/2018	instruction en cours au 31/12/2018	1 326	activité	non commencé au 31/12/2018	0	0	1 326	sans objet	convention afférente passation annexe CCCT signée à rectifier / changement destination
	PC 18 0608	Giacalone Jean-Philippe	253 rue Albert Einstein (arrière programme BNPPI rue E. Miège)	31/07/2018	08/01/2019	175	logement individuel	non commencé le 31/12/2018	2	0	0	sans objet	convention de participation constructeur
	PC 18 0600	SAS EXTENSIO	Chemin des Lamberts	30/07/18	en cours d'instruction au 31/12/2018	1 314	logement collectif et individuel	non commencé le 31/12/2018	2	18	0	sans objet	en attente notification convention de participation constructeur
	DP 18 2633	La Bastide Blanche	25 rue John Maynard Keynes	23/10/2018	accepté tacite 12/01/2019	243	travaux intérieurs pour changement d'affectation centre médical	non commencé au 31/12/2018	0	0	0	04/09/2018	foncier bâti (maison de maître) cédé par SOLEAM
	PC 18 0948	SOGIMA	58 rue Paul Langevin (emplacement Microméga)	19/12/2108	en cours d'instruction au 31/12/2018	3 047	démolition locaux d'activité Microméga construction bureaux et entrepôts	non commencé au 31/12/2018	0	0	999	sans objet	en attente signature convention participation constructeur pour sdp supplémentaire / programme existant Microméga

**METROPOLE**

**SOLEAM**

**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

**DU PÔLE TECHNOLOGIQUE DE**

**CHATEAU-GOMBERT**

**N°T1600 900 CO**

**(Ex 03/0006)**

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

**AVENANT N° 23**

**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 EST TOUT D'ABORDE EXPOSÉ**

Par délibération en date du 4 juillet 1988, le Syndicat Mixte d'Équipement du Technopôle de Château-Gombert a décidé de confier à Marseille Aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de "Château-Gombert" afin de permettre, à travers une offre diversifiée de terrains et locaux, le rassemblement en un même site des potentiels de recherche, de formation et les entreprises de technologie pour favoriser l'innovation et le transfert technologique.

Les conditions, les modalités d'intervention de Marseille Aménagement ainsi que les rapports entre cette dernière et le Syndicat Mixte d'Équipement de Marseille ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 27 octobre 1988.

Un **avenant n°1** approuvé par délibération du Syndicat Mixte d'Équipement de Marseille n° 97/2 en date du 21 Mars 1997 a permis d'une part de proroger la durée de la concession d'aménagement de 9 ans, portant ainsi la fin de la concession au 27 Octobre 2012, et d'autre part de modifier un certain nombre de dispositions de la convention initiale afin de tenir compte de l'évolution de l'opération et des différentes dispositions législatives notamment en matière de dévolution des marchés.

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°2** approuvé par délibération n°201/13 du 20 juin 2001, 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°2** a, en outre, précisé la participation financière du SME au coût de l'opération telle que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale pour l'année 2000

De la même façon, conjointement à l'approbation du CRACL pour l'année 2001 par le SME, lors du Comité Syndical du 21 novembre 2002, un **avenant n°3** est venu préciser le montant de cette participation au regard de l'évolution de l'opération.

Par arrêté du 3 juillet 2001, M. le Préfet des Bouches-du-Rhône, Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur a constaté le retrait de la Ville de Marseille du Syndicat Mixte d'Équipement pour les compétences relevant désormais de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

À la suite de cette décision, le Comité Syndical ci-dessus visé du 21 novembre 2002 a décidé d'engager un processus de liquidation du Syndicat et le transfert de la Convention Publique d'Aménagement à la Ville de Marseille.

Par **avenant n°4** approuvé par délibération n°02/07335/DSC du Conseil Municipal, lors de la séance du 25 novembre 2002, a été formalisée entre la Ville de Marseille et Marseille Aménagement, titulaire de la Convention Publique d'aménagement, la substitution de la Ville de Marseille dans les droits et obligations du SME.

De plus, conformément aux stipulations de cet **avenant n°4**, outre la reprise des avances antérieurement versées par le SME pour un montant de 21 602 026€, la Ville a versé une nouvelle avance de trésorerie de 6 092 000€.

Par **avenant n°5**, la Ville de Marseille a approuvé sa participation au coût de l'opération telle que résultant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2001.

Par **avenant n°6** approuvé par délibération n°04/0014/TUGE du 5 février 2004, par avenant n°7 approuvé par délibération n°04/0981/TUGE du 11 octobre 2004, et par avenant n°8 approuvé par délibération n° 05/710/TUGE du 18 juillet 2005, la Ville de Marseille a approuvé l'évolution de cette participation telle que résultant, respectivement des comptes-rendus financiers pour les années 2002, 2003 et 2004.

En outre ce dernier avenant n°8 est venu modifier l'échéancier de remboursement à la Ville de l'avance de trésorerie tel que prévu antérieurement (avenant n°4).

Par **avenants n°9** approuvé par délibération n°06/0894/TUGE du 02 octobre 2006, et n° 10 approuvé par délibération n° 07/1101/TUGE du 12 Novembre 2007, la Ville de Marseille a pris en compte la modification de l'échéancier de remboursement de l'avance faite antérieurement par la Ville à l'opération.

Par **avenant n°11** approuvé par délibération n°08/1239/DEVD du 15 décembre 2008, a été constatée la diminution de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan, a été pris en compte la modification de l'échéancier de remboursement de l'avance faite antérieurement. Ce même avenant a modifié l'article traitant de la rémunération de commercialisation du concessionnaire dans le cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable à l'aménageur.

Par **avenant n°12** approuvé par délibération n° 09/0981/DEVD du 5 octobre 2009 a été prise en compte au vu de la trésorerie de l'opération une modification du remboursement à la ville de l'avance consentie, sans toutefois remettre en cause le montant global de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

Par **avenant n°13** approuvé par délibération n°10/0974/DEVD du 25 octobre 2010 a été prise en compte l'évolution de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération pour un montant de 5 080 036 €, ainsi que le nouvel échéancier de remboursement de l'avance versée par le concédant.

Par **avenant n°14** approuvé par délibération n°11/0862/DEVD du 17 octobre 2011 a été prise en compte la modification du montant de la participation financière de la Ville au coût de l'opération pour un montant de 5 924 901 €, le nouvel échéancier de remboursement de l'avance consentie par le concédant ainsi que la durée de la concession d'aménagement prorogée de 5 années supplémentaires, portant son échéance au 27/10/2017.

Par **avenant n°15** approuvé par délibération n°12/0546/DEVD du 25 juin 2012 a été prise en compte la réduction du montant de la participation financière de la Ville au coût de l'opération, ramenée à un montant de 4 740 628 €, ainsi que le nouvel échéancier de remboursement de l'avance consentie par le concédant.

Par **avenant n°16** approuvé par délibération n°13/0473/DEVD du 17 juin 2013 a été pris en compte le nouvel échéancier de remboursement de l'avance consentie par le concédant, le montant de la participation financière de la Ville au coût du bilan restant pour sa part inchangé.

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°17** 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.

Par **avenant n°18** approuvé par délibération n°14/0578/UAGP du 10 octobre 2014 a été pris en compte le nouvel échéancier de remboursement de l'avance consentie par le concédant, ont été complétés l'article 2 du cahier des charges de concession et l'article 21 relatif à la rémunération de liquidation.

Par **avenant n°19** approuvé par délibération n°15/0474/UAGP du 29 Juin 2015 a été pris en compte la prorogation de l'opération de 5 ans soit l'échéance au 27 octobre 2022, l'avenant a permis de présenter le nouvel échéancier de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre ainsi que le nouvel échéancier de remboursement de l'avance consentie par le concédant.

Par **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, la Métropole d'Aix Marseille se substitue à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°T1600900CO (03/0006) de l'opération ZAC Château-Gombert en date du 25 Novembre 2002.

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

Par **avenant n°21 (16/0765)** approuvé par délibération du 17 octobre 2016 n°URB 021-1101/16/CM du Conseil Métropolitain, approuve le nouvel échéancier de la participation de la Métropole à l'équilibre et le nouvel échéancier de remboursement au concédant de l'avance antérieurement consentie par la Ville de Marseille.

Par **avenant n°22 (18/0541)** approuvé par délibération du 28 Juin 2018 n°URB 035-4193/18/CM du Conseil Métropolitain et notifié le 3 Aout 2018, a permis :

- de présenter le nouveau montant et le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre ;
- de présenter le nouvel échéancier de remboursement de l'avance à la Métropole
- de prendre en compte une rémunération forfaitaire de 5 000 euros pour le traitement du dossier « Biens sans maître » concernant les parcelles 880 B 008 880 D 025 en bordure du Chemin des Amphoux

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 2018, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2018, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses et de recettes.

A la demande du concédant, il est prévu le lancement des études et des travaux de mise en valeur de la rue Paul Langevin pour un montant de travaux d'environ 3,7M€ TTC.

La participation du Concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 12 839 008 €, en augmentation de 4 223 927 € au regard du précédent bilan, dont 1 374 000 € sous forme d'apport en foncier déjà versé par la Ville de Marseille et 11 465 008 € en numéraire restant à verser par la Métropole Aix-Marseille Provence.

Aussi, le présent avenant a-t-il pour objets :

- de présenter le nouveau montant et le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre ;
  - de présenter le nouvel échéancier de remboursement de l'avance à la Métropole
- de prendre en compte une rémunération forfaitaire de 10 000€ pour la mise en place de la convention de gestion avec la RTM pour la mise à disposition d'un parking relai provisoire pendant 3 ans. SOLEAM ne se rémunérant pas sur les loyers depuis l'origine.

<b>CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT</b>
---

**ARTICLE 1 :**

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 93 692 975 € TTC ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2018 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante.

La participation du Concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 12 839 008 € en augmentation de 4 223 927 € au regard du précédent bilan, dont 1 374 000 € sous forme d'apport en foncier déjà versé par la Ville de Marseille et 11 465 008 € en numéraire restant à verser par la Métropole Aix-Marseille Provence.

L'échéancier de versement de la participation en numéraire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit :

2022 : 11 465 008€

**ARTICLE 2 :**

Le nouvel échéancier de remboursement à la Métropole de l'avance versée par anticipation par la Ville de Marseille est, au vu du résultat prévisionnel de trésorerie, fixé comme suit (le montant de l'avance restant à rembourser s'élevant au 31/12/2018 à 7 894 026 €) :

- 2022 : 7 894 026 €

**ARTICLE 3 :**

Pour la mission « Mise en place convention de gestion » avec la RTM, SOLEAM percevra une rémunération forfaitaire de 10 000€.

**ARTICLE 4 :**

Les autres stipulations de la concession et de ses avenants n°1 à 21 non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

**ARTICLE 5**

La Métropole notifiera à la SOLEAM 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

<p><b>Pour la Métropole :</b>  <b>Le Vice-Président délégué à la stratégie et l'Aménagement du territoire, du SCOT et des schémas d'urbanisme</b></p> <p>Henri PONS</p>	<p><b>Pour le concessionnaire :</b>  <b>Le Directeur Général</b></p> <p>Jean-Yves MIAUX</p>
---	---