

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 20 Juin 2019

10959

■ Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13^e et 14^eme arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 13 à la convention de concession - Approbation de l'avenant 1 à la convention financière tripartite Ville/Soleam/Métropole

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

Par délibération n°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004, la Ville de Marseille a approuvé la création de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe dans les 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements.

Par délibération n°06/1064/TUGE du 13 novembre 2006, la Ville de Marseille a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

Par délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006, le Conseil Municipal a approuvé la concession d'aménagement liant la Ville de Marseille et Marseille Aménagement pour une durée de dix ans. L'avenant 7 à la concession d'aménagement 06/1306 « les hauts de sainte Marthe » notifié le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement en date du 28 Novembre 2013. L'avenant n°8 du 7 novembre 2014 a autorisé l'aménageur à réaliser les travaux de réfection des façades et de mise hors d'eau et hors d'air de la bastide Montgolfier et a modifié l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

L'arrêté déclarant d'utilité publique au bénéfice de Marseille Aménagement les travaux nécessaires à la réalisation de la zone d'aménagement concertée et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme a été délivré le 28 mars 2013. Cet arrêté a été modifié le 1^{er} juillet 2014 pour transférer le bénéfice de la DUP de Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, puis, suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21 décembre 2015 n° FCT 030-1585/15/CC approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée avec d'autres à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28 décembre 2015. Par conséquent, un avenant n°10 à la concession d'aménagement 06/1306 « les hauts de sainte Marthe » en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Selon le programme global de construction du dossier de réalisation approuvé en 2006, le quartier devait accueillir 325 700 m² de constructions dont :

- 283 000 m² de surface de plancher (SDP) pour des opérations de logements,
- 23 700 m² de programmes tertiaires et de commerces,
- 19 000 m² d'équipements et services publics.
- 224 000 m² d'espaces verts publics qui seront créés pour accompagner les centralités.

L'opération est située sur un site remarquable aux qualités environnementales et patrimoniales indéniables. Le secteur des hauts de sainte Marthe accueille un patrimoine bâti et paysager protégé au titre du PLU ainsi que des servitudes de monuments historiques qui illustrent l'histoire de la campagne marseillaise et de ses bastides. Les domaines de la Roserie, Tour Sainte et Montgolfier sont les témoins intacts de cette histoire et font l'objet d'une attention particulière de la Direction Régionale des Monuments Historiques (DRAC-MH) et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les délibérations du conseil municipal des 17 juin 2013, 10 octobre 2014, 29 juin 2015, 15 décembre 2016 et 21 septembre 2017 approuvant respectivement les CRAC aux 31 décembre 2012 à 2016 actaient qu'une nouvelle stratégie d'aménagement devait être mise en œuvre sur les secteurs nord des Hauts de sainte Marthe dans l'objectif de mieux adapter le projet aux attentes citoyennes et aux qualités de ce territoire (paysagères et patrimoniales, agricole et hydrologique).

Pour mener à bien ces réflexions, il était apparu nécessaire de proroger la ZAC de cinq ans, jusqu'en 2025, par avenant n°9 à la convention de concession d'aménagement 06/1306.

La Collectivité a compilé les diverses analyses et diagnostics du patrimoine architectural, environnemental, écologique et agricole, dressant un état des lieux et évaluant les enjeux que présente le territoire restant à aménager. Il est entendu que les secteurs Nord de la ZAC, les Bessons et Santa Cruz, nécessitent une approche spécifique en lien avec le secteur hors ZAC de Besson Giraudy du fait du caractère agricole encore prégnant et de l'enjeu écologique dû à l'étendue de la zone et à la proximité immédiate du massif de l'étoile.

Il a été décidé de matérialiser les intentions de la collectivité dans les documents d'urbanisme métropolitain.

Ainsi le PADD du PLUi débattu en décembre 2016 repère ces secteurs afin d'y protéger les usages

agricoles actuels et le potentiel valorisable : « préservation des espaces à potentiels agronomiques élevé », dont Sainte Marthe et Besson Giraudy. Il s'appuie sur le diagnostic agricole réalisé en 2016 dans le cadre de l'élaboration du PLUi qui identifiait sur ces secteurs un potentiel agricole de 40 ha soit le quart du potentiel de Marseille.

Le PADD vise également à conforter la trame verte et bleue et restaurer les espaces qui présentent une valeur paysagère et écologique (biodiversité notoire), notamment les corridors de liaison avec les grands massifs, dont sainte Marthe et Besson Giraudy.

Dans l'attente d'une définition précise d'un projet agricole et naturel sur ces secteurs, il a été décidé lors de l'arrêt du PLUi préalable à l'enquête publique de positionner un zonage AU fermé permettant d'annoncer clairement une volonté d'apaisement de l'urbanisation. En effet ce zonage ne permet pas la délivrance de permis de construire et requiert une modification pour autoriser les constructions, d'autant qu'il est assorti d'une trame verte et bleue nécessitant la réalisation d'études environnementales et d'une OAP de composition urbaine.

Par la suite, le PLUi devra évoluer vers un classement de ce secteur en zonages naturels et agricole permettant de sécuriser le développement de l'agriculture et de protéger l'environnement fragile.

Conformément à l'état des lieux, aux délibérations approuvant les CRAC des années précédentes et au document d'urbanisme arrêté, l'aménagement de la ZAC des hauts de Sainte Marthe ne se fera pas tel que prévu au dossier de réalisation.

En attente d'une visibilité sur le parti d'aménagement à conférer aux secteurs nord, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 approuvé, a présenté un bilan prévisionnel avec le détail et l'échéancier des dépenses et recettes à réaliser sur la centralité Mirabilis et les secteurs pâquerettes et Dolet-Bessons dont le projet d'aménagement est maintenu conformément au dossier de réalisation de la ZAC.

L'ensemble des autres dépenses et recettes restant à réaliser, relatives aux secteurs nord (Santa Cruz et Besson, initialement centralités 2 et 3 de la ZAC) dont le devenir est à l'étude ont été maintenues sur la base des hypothèses d'aménagement du dossier de réalisation approuvé. Elles ont été regroupées sans détail dans un nouveau poste intitulé « restant à programmer ». Ces montants ont vocation à évoluer selon le nouveau projet qui sera arrêté.

Compte tenu du parti pris ci-dessus, l'analyse de l'avancement de l'opération est principalement effectuée sur la Centralité Mirabilis, les secteurs Dolet Bessons et pâquerettes dont les hypothèses d'aménagement sont maintenues en cohérence avec le dossier de réalisation de la ZAC.

Avancement de l'opération au 31 décembre 2018 :

- Maîtrise foncière

La SOLEAM a acquis 325 860 m² correspondant à 67 propriétés sur un total d'environ 350 000 m².

- Urbanisation

L'aménageur a commercialisé le foncier supportant 15 303 m² de surface de plancher dont 13 539 m² de logement (hors équipement et tenant compte des nouvelles orientations), correspondant aux îlots 25H1, 25H2, 25G et au foyer de vie ARI. L'ensemble de ces commercialisations a été réalisé dans la Centralité Mirabilis.

La surface de plancher totale délivrée au titre du projet de ZAC totalise 110 288 m² dont 94 437 m² pour du logement. La majorité s'est développée sur des terrains privés, non maîtrisés par SOLEAM qui ont fait l'objet de conventions de participations avec les constructeurs.

- Permis de construire

Au 31 décembre 2018, les permis délivrés ont autorisé la construction de 1 430 logements, (486 logements sociaux et 944 logements Libres) dont 1 115 sur la centralité Mirabilis.

Un permis de construire a été déposé le 28 décembre : îlot 27sud (BDP Marignan) pour 4 862 m² de SDP pour 76 logements libres.

953 logements sont déjà construits sur cette Centralité et 315 le long de l'avenue du Merlan.

- Les chantiers de constructions

Au 31 décembre 2018, 4 programmes ont été livrés (BDP Marignan : îlot 26B « Naturéa » et îlot 26C « Colline Harmonie », avenue Gabriel Audisio ; Logirem : îlot 25H1 « Domaine de la Tarasque » rue E. Dolet/ avenue Gabriel Audisio et enfin Art Promotion : îlot 25 H2 « Terre de Jade » avenue Gabriel Audisio).

Au 31 décembre 2018, il n'y a plus de chantiers de construction en cours.

- Travaux d'aménagement

Entre 2009 et 2016 ont été entrepris les travaux suivants : viabilisation des premiers îlots constructibles par la réalisation d'une partie de la voie U236, dénommée Gabriel Audisio ; le raccordement au chemin du bassin, baptisé avenue Madeleine de Valmalète; la desserte des logements de BDP Marignan; l'élargissement d'une partie du chemin du four de Buze, l'aménagement du vallon du Bois Chenu, un bassin de rétention pour un volume de 12 000m³ et l'installation d'un transformateur électrique destiné à alimenter les nouveaux programmes de logements construits.

Entre 2012 et 2015 le développement opérationnel de Mirabilis a connu un ralentissement afin de mener à bien de nouvelles études permettant de répondre aux préconisations de l'ABF. Le nouveau plan masse de la Centralité a donné lieu à une évolution du document d'urbanisme intégré par mise en compatibilité dans le cadre de la procédure de DUP.

Depuis 2016, les travaux ont repris (viabilisation foyer de vie ARI, place Mirabilis et parvis école « Sainte Marthe Audisio », viabilisation de l'îlot 25 sud (en cours), aménagement des quais de bus, requalification des voies du secteur « Pâquerettes » pour la desserte du lycée « Simone Veil », aménagement de la voie U240 en limite du Parc Montgolfier).

Le montant total des travaux entrepris cumulé au 31/12/2018 s'élève à 18 135 990 euros TTC.

- Rétrocession et prise en gestion

Au 31 décembre 2018, aucun aménagement n'a été rétrocédé. Une nouvelle procédure est en cours entre la Métropole, la Ville et la Soleam pour procéder aux rétrocessions des ouvrages réalisés.

En 2014, des démarches ont été faites auprès de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement qui ont abouti à la reprise en gestion des réseaux créés dans le cadre de la première phase de développement de la Centralité Mirabilis.

En 2015, les premiers espaces verts créés dans la Centralité Mirabilis ont été repris en gestion par la Ville de Marseille.

En 2017, la Direction de la Propreté urbaine a repris en gestion le nettoyage des voiries nouvelles Gabriel Audisio.

En 2018, les nouveaux aménagements réalisés sur l'Avenue des Pâquerettes requalifiée ont été repris en gestion à l'exception de l'éclairage (qui avait subi un désordre après l'exécution des travaux), dont la procédure est toujours en cours au 31 décembre 2018.

L'activité de la concession sur l'année écoulée

L'année 2018 a été marquée par l'arrivée du bus, la relance des permis de construire puis des commercialisations sur l'îlot 25 en accord avec l'ensemble des partenaires, le démarrage des travaux de la voie U240.

- Maîtrise foncière

Au cours de l'année 2018, 2 actes authentique ont été signés (HMP H109, CHARBONNIER E62).

- Commercialisation de terrains

Signature de l'acte authentique avec le promoteur « QUARTUS Résidentiel » sur l'îlot 25G.

- Les permis de construire

Aucun permis n'a été délivré en 2018.

- Travaux

Les travaux d'aménagements urbains en cours au 31 décembre 2018 concernent :

☐ Secteur Mirabilis

- la viabilisation de l'îlot 25 Sud comprenant l'école et deux îlots en construction, la place mirabilis et le parvis de l'école, (en cours d'achèvement)
- la finalisation des abords de l'îlot 26C avenue Gabriel Audisio.(tranche 4)
- l'aménagement des quais du bus rue Gabriel Audisio
- la création de la voie nouvelle U240

☐ Secteur Pâquerettes :

- Le réaménagement du tronçon Troènes/Pèbre d'ail (en cours de réception)

☐ Bastide Montgolfier :

- Réhabilitation du clos, couvert, façades et menuiseries réceptionnée en 2018.

- Études, assistance et communication

Les principales activités sur l'année 2018 sont :

- la mobilisation importante de l'Urbaniste Conseil pour l'aboutissement du travail de composition urbaine du Secteur Dolet Besson et sa traduction dans le PLUi (OAP) et la finalisation du travail de recomposition urbaine du cœur de quartier Mirabilis,
- en matière de qualité environnementale, le suivi des opérations de constructions des îlots 26 B, 25 H2 et 26 C.

L'activité de la concession dans les prochaines années :

Comme indiqué dans le préambule du rapport et dans le point 3 du chapitre 2 du compte rendu annuel d'activité proposé par SOLEAM, le principal objectif sera de terminer la Centralité Mirabilis : finaliser le cœur de quartier Mirabilis, améliorer sa desserte, grâce aux travaux de la voie U240 dans le parc Montgolfier (qui se terminent en 2019) et de la voie U236 par le secteur Dolet Besson.

L'année 2019 va voir se terminer également les travaux d'infrastructures de l'avenue des Pâquerettes et les travaux relatifs à l'îlot 25 sud (place de l'école et reprise des trottoirs sur Audisio). L'étude portant sur l'hydraulique et l'hydrologie devrait également être lancée.

L'année 2020 sera essentiellement consacrée aux travaux de viabilisation de l'îlot 25 Nord de la Centralité Mirabilis et aux études préalables à la mise en œuvre de la voie U236 d'Audisio au chemin des Bessons dont les travaux débuteraient en 2021 afin de desservir le secteur Dolet-Bessons, notamment en transport en commun).

Les dépenses prévisionnelles des honoraires et travaux sur le secteur mirabilis et pâquerettes s'élèvent 6,4M d'euros en 2019, 5,2M d'euros en 2020.

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

Dépenses :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses de la ZAC se sont élevées à 6 111 297 euros TTC, réparties comme suit :

- foncier : 477 826 euros TTC
- études (hors honoraires techniques) : 213 086 euros TTC
- travaux (dont honoraires techniques) : 4 899 832 euros
- dépenses annexes : 169 811 euros TTC
- rémunération société : 307 797 euros TTC
- frais financiers : 42 945 euros TTC

Les dépenses prévisionnelles 2018 étaient estimées à 6 240 356 euros, en baisse de 129 059 euros principalement due à un décalage de prise de rémunération.

Sur la bastide Montgolfier, les dépenses se sont élevées à 957 590 euros TTC dont la majeure partie correspond aux travaux (870 564 euros TTC). L'écart de 76 459 euros avec le montant de dépenses prévisionnelles 2018 est dû à un décalage de facturation des travaux.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 :

L'analyse de l'avancement du réalisé au regard des dépenses à terme ne serait pas objective dans la mesure où les dépenses prévisionnelles sur les deux secteurs Nord devraient évoluer en même temps que la définition du projet.

*Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des dépenses, hors Bastide Montgolfier, s'élève à 62 388 464 euros TTC pour l'opération de la ZAC.

Le montant total TTC cumulé au 31 décembre 2018 est réparti comme suit :

- dépenses foncières : 33 065 453 euros TTC
- dépenses études (hors honoraires techniques): 2 367 592 euros TTC
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 20 056 799 euros TTC
- le budget dépenses « divers » ou annexes est relatif aux charges de gestion, assurances, taxes sur salaires, communication, médiation et gestion urbaine de proximité. Il s'élève à 2 006 032 euros TTC
- le budget comprenant la rémunération de la société s'élève à 3 992 845 euros TTC
- frais financiers : 899 743 euros TTC

*Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des dépenses s'élève à 1 028 357 euros TTC pour l'opération Bastide Montgolfier.

A terme,

Le montant prévisionnel des dépenses de la concession d'aménagement s'élève à 157 233 766 euros TTC (TVA résiduelle comprise). Ce montant correspond aux dépenses TTC du bilan consolidé incluant les dépenses de la bastide Montgolfier détaillées dans un bilan spécifique, et les dépenses relatives aux secteurs Nord maintenues en attente de la modification des dossiers de création et réalisation de la ZAC.

Le montant total TTC se répartit entre les postes suivants :

*Concernant les dépenses de la ZAC, hors Bastide Montgolfier, le montant prévisionnel des dépenses à terme s'élève à 156 101 604 euros TTC et se répartit comme suit :

- dépenses d'acquisitions : 36 369 006 euros, soit 23,29% du budget global,
- dépenses études : 4 023 239 euros, soit 2,5 % du budget global
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 49 911 557 euros soit 31,9% du budget global,
- dépenses annexes (comportant le reste à réaliser sur les secteurs nord, estimé à 57Meuros) : 61 476 944 euros TTC soit 39,3% du budget global
- rémunération société : 6 501 914 euros TTC soit 4,2 % du budget global
- frais financiers : 1 168 199 euros TTC soit 0,7% du budget global.
- La TVA résiduelle qui s'élève à 3 349 254 euros.

Au budget prévisionnel au 31 décembre 2018, la TVA déductible étant supérieure à la TVA collectée, la TVA vient en déduction des dépenses (il y a un remboursement de TVA au bénéfice de l'opération).

*Concernant les travaux de la bastide Montgolfier, le montant prévisionnel des dépenses à terme s'élève à 1 143 704 euros TTC et se répartit comme suit :

- dépenses études : 19 854 euros TTC, soit 1,75 % des dépenses liées à la bastide,
- dépenses travaux (dont honoraires): 1 067 440 euros TTC soit 94,8% des dépenses liées à la

bastide,

- dépenses diverses : 14 132 euros TTC (26 032 euros en 2017) soit 2,3% des dépenses,
- rémunération du concessionnaire : 42 278 euros TTC soit 3,7% des dépenses liées à la bastide

Concernant les dépenses consolidées du bilan:

- dépenses d'acquisitions : 36 369 006 euros, soit 23,13% du budget global,
- dépenses études : 4 043 093 euros, soit 2,5 % du budget global,
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 50 978 997 euros soit 32,4% du budget global,
- dépenses divers (comportant le reste à réaliser sur les secteurs nord : 61 491 076 euros TTC soit 39,1% du budget global,
- rémunération société : 6 544 192 euros TTC soit 4,1 % du budget global,
- frais financiers : 1 168 199 euros TTC soit 0,7% du budget global,
- la TVA résiduelle s'élève à 3 360 795 euros.

Au budget prévisionnel au 31 décembre 2018, la TVA déductible étant supérieure à la TVA collectée, la TVA vient en déduction des dépenses (il y a un remboursement de TVA au bénéfice de l'opération).

Le montant prévisionnel consolidé des dépenses déduction faite de la TVA résiduelle, passe de 155 947 792 euros au rapport prévisionnel au 31 décembre 2017 à 157 233 766 euros TTC au 31 décembre 2018, soit une augmentation de 1 285 974 euros TTC.

Cette variation résulte essentiellement de :

- l'augmentation du poste acquisitions (+1,5M d'euros TTC), liée au projet urbain de l'ilot 23 recomposé dont les terrains seront acquis en totalité par l'aménageur,
- la baisse des dépenses d'aléas de 0,25M d'euros TTC pour ajustement,
- la baisse des dépenses de 12 872 euros TTC sur la bastide Montgolfier.

Recettes

Sur l'exercice écoulé, les recettes se sont élevées à 4 872 334 euros TTC, réparties comme suit :

- Cessions : 1 662 866 euros TTC
- participation métropole à l'équilibre du bilan : 3 M d'euros TTC
- divers produits (gestion, financiers) : 209 468 euros TTC

Les recettes étaient estimées à 3 267 338 euros au bilan approuvé l'an dernier. Elles sont en augmentation de 1 604 996 euros, en raison de la signature anticipée de la cession d'un ilot.

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2018

L'analyse de l'avancement du réalisé au regard des recettes à terme ne serait pas objective dans la mesure où les recettes prévisionnelles sur les secteurs Nord évolueront en même temps que la définition du projet.

Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des recettes TTC du bilan ZAC hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et participations aux équipements primaires s'élève à 17 269 461 euros TTC.

- les recettes liées aux cessions de foncier s'élèvent à 5 789 314 euros TTC,
- la recette liée à la perception des participations constructeurs s'élève à 10 668 543 d'euros TTC,
- le reste des recettes (produits divers, etc) totalise des montants peu significatifs soit 317 604 euros TTC.

Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des recettes TTC du bilan pour la Bastide Montgolfier (hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et participations aux équipements primaires) s'élève à 100 000 euros TTC correspondant au versement de la subvention de l'Etat aux travaux (DRAC/ culture).

La trésorerie de la ZAC à fin 2018 est négative de 1 462 592 euros. La trésorerie de la bastide Montgolfier à fin 2018 est négative de 128 482 euros.

A terme,

Le montant prévisionnel des recettes de la concession d'aménagement, hors participations publiques à l'équilibre du bilan et financements des équipements primaires des collectivités, s'élève à 102 227 488 euros TTC.

Ce montant correspond aux recettes TTC du bilan consolidé incluant les recettes de la bastide Montgolfier détaillées dans un bilan spécifique et les recettes relatives au secteur Nord maintenues et regroupées sous la rubrique « Reste à programmer » en attente de la modification des dossiers de création et réalisation de la ZAC.

Il se décompose comme suit :

- recettes de cession de charges foncières (comportant le reste à réaliser sur les secteurs nord estimé à 73M euros) : 89 394 477 euros TTC, soit 56,8%, du budget total à terme.
- participations constructeurs : 12 367 092 euros TTC, soit 7,8 %
- recettes diverses : 465 919 euros TTC soit 2,9 % du budget total à terme.

Le montant des recettes hors participations publiques augmente de 765 730 euros par rapport au CRAC précédent, soit 0,5 %. Cette augmentation est générée par la diminution du poste de cessions de charges foncière (-543 746 euros TTC) et l'augmentation du poste participations constructeurs (+ 1,2M d'euros TTC) en raison du changement de programmation d'un ilot (23) et de la prise en compte du nouveau scénario projeté d'un secteur de la Centralité Mirabilis impactant les participations constructeurs.

Participations constructeurs

Les constructeurs réalisant une opération sur des terrains qu'ils n'ont pas acquis de l'aménageur ne sont pas redevables de la part communautaire de la taxe d'aménagement. Ils participent au coût

d'équipement de la zone par la signature d'une convention de participation passée avec la Métropole ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L.311.4 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.

Une convention cadre n°08/554 entre la Ville de Marseille et l'Aménageur, en date du 16 mai 2008, permet à l'aménageur de percevoir directement ces participations.

Le montant des participations constructeurs est calculé sur l'assiette des dépenses engagées par l'opération mises à la charge des constructeurs proportionnellement à la surface développée par leur projet.

Au 31 décembre 2018, la participation des constructeurs au coût des équipements publics est fixée à 212 euros/m² de surface de plancher. Elle était à 208 euros/m² au bilan du 31 décembre 2017.

A terme, les participations des constructeurs totaliseront 12 367 092 euros TTC (11 086 542 euros TTC en 2017) en hausse de 1,3M euros.

10 668 573 euros ont été perçus entre 2007 et 2018, le reste devrait être perçu entre 2020 et 2022.

Participations à l'équilibre du bilan :

La participation à l'équilibre du bilan s'élève à 45 804 755 euros soit une augmentation de 558 404 euros par rapport au dernier bilan approuvé.

Une part a déjà été versée à l'aménageur par la Ville de Marseille alors concédante, à hauteur de 15,5 millions d'euros.

La participation à verser par la Métropole désormais concédante s'élève à 30 304 755 euros dont 9 000 000 euros déjà versés.

L'augmentation de la participation est expliquée par la variation des budgets suivants dans les secteurs Mirabilis et Pâquerettes :

- l'augmentation du poste acquisitions (+1,5M d'euros TTC) liée au projet urbain de l'ilot 23 recomposé dont les terrains seront acquis en totalité par l'aménageur,
- la baisse des dépenses d'aléas de 0,25M d'euros TTC pour ajustement, partiellement compensée par la diminution du poste de cessions de charges foncière (-543 746 euros TTC),
- l'augmentation du poste participations constructeurs (+1,2M d'euros TTC) en raison du changement de programmation d'un ilot (23) et de la prise en compte du nouveau scénario projeté d'un secteur de la Centralité Mirabilis impactant les participations constructeurs

L'échéancier de versement de la participation par la Métropole est fixé comme suit :

Déjà versé au 31 décembre 2018 : 9 000 000 euros

2019 : 3 000 000 euros

2020 : 5 000 000 euros

2021 et suivantes : 13 304 755 euros.

Financement des équipements publics

A la participation d'équilibre s'ajoute le financement des équipements dont la capacité excède les besoins de l'opération et dont une part est prise en charge par la collectivité destinataire.

Cette participation publique aux équipements primaires s'élève à 8 169 362 euros TTC et se répartit ainsi :

- 3 653 222 euros TTC pour la ville de Marseille, hors Bastide Montgolfier.
- 4 083 586 euros TTC pour la Métropole. Ce montant est inchangé.
- 432 554 euros pour la Métropole au titre du financement de la requalification de la voirie des Pâquerettes pour la partie située hors ZAC. Ce montant a été ajusté.

L'échéancier de versement de la participation aux équipements primaires pour la Ville est réparti comme suit :

2019 : 267 713 euros dans le cas de travaux d'espaces verts

2021 : 3 385 508 euros

L'échéancier de versement de la participation aux équipements primaires pour la Métropole est réparti comme suit :

2020 : 432 554 au titre du financement de la requalification de la voirie des Pâquerettes et 500 000 euros en cas d'autres travaux

2022 : 3 583 585 euros

Ces participations constituent un effort conséquent de la Collectivité pour équiper et aménager ce secteur au bénéfice de l'ensemble des Marseillais.

Participation de la ville de Marseille à la mise hors d'eau et hors d'air de la bastide Montgolfier :

Cette participation s'élève à 1 032 162 euros TTC. Elle baisse de 12 872 euros par rapport à celle de l'année dernière en raison de l'ajustement des dépenses.

L'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille pour la bastide Montgolfier s'établit comme suit :

2018 : 799 875 euros

2019 : 232 287 euros

La DRAC apporte une contribution par une subvention de 100 000 euros.

Un avenant n°1 à la convention financière tripartite n°2018-80159 « versement par la ville de Marseille à la ZAC de Ste Marthe d'un participation aux équipements publics en vue de la réalisation de travaux primaires », approuvée lors du conseil municipal du 5 décembre 2016, est proposé à l'approbation du bureau et également soumis au Conseil Municipal de Marseille du mois de juin 2019.

Solde de trésorerie :

Le solde de trésorerie de l'opération en 2018 est négatif : -1 591 074 euros.

Emprunts:

Pour financer l'opération, il est prévu des emprunts à hauteur de 13,5 millions d'euros, déjà contractés.

Avance de trésorerie

Une avance de trésorerie a été consentie par le concédant à hauteur de 17.5M euros.

L'échéancier du remboursement de cette avance par SOLEAM à la Métropole est le suivant :

3M d'euros en 2023,

9M d'euros en 2024

5,5M d'euros en 2025.

Il est inchangé par rapport au précédent CRAC approuvé.

Avenant n°13 à la convention de concession d'aménagement

Le présent avenant proposé à l'approbation du bureau a pour objets :

- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan,
- de modifier l'échéancier de versement de la participation au coût des équipements primaires relevant de la compétence de la Métropole.

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le code de l'urbanisme ;
- Le Code Général des Impôts
- 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 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 d'Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil Municipal n°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004 ;
- La délibération du Conseil Municipal n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006 ;
- La délibération du Conseil Municipal n°06/1064/TUGE du 13 novembre 2006 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La délibération du Conseil Municipal n°15/1071/UAGP du 26 octobre 2015 ;
- La délibération n°FCT 030-1858/15/CC du 23 octobre 2015 ;
- La délibération n°FCT 010-1565/15/CC du 21 décembre 2015 ;

- La délibération FAG 152-13/12/18/CM du 13 décembre 2018 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2019 approuvant l'avenant n°1 à la convention financière tripartite n° 2018-80 159 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence du 18 juin 2019.

Où 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 relatif à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, établi au 31 décembre 2018 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2:

Est approuvée la participation à l'équilibre du bilan d'un montant de 45 804 755 euros dont 30 304 755 euros à la charge de la Métropole selon l'échéancier prévisionnel suivant :

Déjà versé au 31 décembre 2018 : 9 000 000 euros

2019 : 3 000 000 euros

2020 : 5 000 000 euros

2021 et suivantes : 13 304 755 euros.

Est approuvé le financement par la Métropole des équipements dont la capacité excède les besoins de l'opération pour un montant de 4 083 586 euros TTC selon l'échéancier suivant :

2020 : 500 000 euros

2022 : 3 583 586 euros

Est approuvé le financement par la Métropole de la requalification de la voirie des Pâquerettes pour la partie située hors ZAC d'un montant de 432 554 euros TTC, qui sera versé en 2020.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°13 ci-annexé à la convention de concession d'aménagement n° T1600901CO.

Article 4 :

Est approuvé l'avenant n°1 ci-annexé à la convention financière tripartite n°2018-80159 « versement

par la ville de Marseille à la ZAC de Ste Marthe d'un participation aux équipements publics en vue de la réalisation de travaux primaires »,

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer tous les documents relatifs à l'exécution de cette délibération.

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 DES HAUTS DE SAINTE MARTHE À MARSEILLE 13^È ET 14^È ARRONDISSEMENTS PASSÉE AVEC LA SOLEAM - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018 - PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN - APPROBATION DE L'AVENANT 13 À LA CONVENTION DE CONCESSION - APPROBATION DE L'AVENANT 1 À LA CONVENTION FINANCIÈRE TRIPARTITE VILLE/SOLEAM/MÉTROPOLE

La création de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe dans les 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements de Marseille est intervenue en 2004.

Selon le programme global de construction du dossier de réalisation approuvé en 2006, le quartier devait accueillir 325 700 m² de constructions dont :

- 283 000 m² de surface de plancher (SDP) pour des opérations de logements,
- 23 700 m² de programmes tertiaires et de commerces,
- 19 000 m² d'équipements et services publics.
- 224 000 m² d'espaces verts publics qui seront créés pour accompagner les centralités.

Conformément à l'état des lieux, aux délibérations approuvant les CRAC des années précédentes et au document d'urbanisme arrêté, l'aménagement de la ZAC des hauts de Sainte Marthe ne se fera pas tel que prévu au dossier de réalisation.

En attente d'une visibilité sur le parti d'aménagement à conférer aux secteurs nord, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 approuvé, a présenté un bilan prévisionnel avec le détail et l'échéancier des dépenses et recettes à réaliser sur la centralité Mirabilis et les secteurs pâquerettes et Dolet-Bessons dont le projet d'aménagement est maintenu conformément au dossier de réalisation de la ZAC.

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

Sur l'exercice écoulé, les dépenses de la ZAC se sont élevées à 6 111 297 euros TTC,

L'analyse de l'avancement du réalisé au regard des dépenses à terme ne serait pas objective dans la mesure où les dépenses prévisionnelles sur les secteurs Nord devraient évoluer en même temps que la définition du projet.

Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des dépenses s'élève à 62 388 464 euros TTC pour l'opération de la ZAC.

A terme, le montant prévisionnel des dépenses de la concession d'aménagement s'élève à 157 233 766 euros TTC (TVA résiduelle comprise). Ce montant correspond aux dépenses TTC du bilan consolidé incluant les dépenses de la bastide Montgolfier détaillées dans un bilan spécifique, et les dépenses relatives au secteur Nord maintenues en attente de la modification des dossiers de création et réalisation de la ZAC.

Sur l'exercice écoulé, les recettes se sont élevées à 4 872 334 euros TTC.

Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des recettes TTC du bilan ZAC hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et participations aux équipements primaires s'élève à 17 269 461 euros TTC.

A terme, le montant prévisionnel des recettes de la concession d'aménagement, hors participations publiques à l'équilibre du bilan et financements des équipements primaires des collectivités, s'élève à 102 227 488 euros TTC. Ce montant correspond aux recettes TTC du bilan consolidé incluant les recettes de la bastide Montgolfier détaillées dans un bilan spécifique et les recettes relatives au secteur Nord maintenues et regroupées sous la rubrique « Reste à programmer » en attente de la modification des dossiers de création et réalisation de la ZAC.

La participation à l'équilibre du bilan s'élève à 45 804 755 euros soit une augmentation de 558 404 euros par rapport au dernier bilan approuvé.

Une part a déjà été versée à l'aménageur par la Ville alors concédante, à hauteur de 15,5 millions d'euros.

La participation à verser par la Métropole désormais concédante s'élève à 30 304 755 euros dont 9 000 000 euros déjà versés.

L'augmentation de la participation est expliquée par la variation des budgets suivants dans les secteurs Mirabilis et Pâquerettes :

- l'augmentation du poste acquisitions (+1,5M d'euros TTC) liée au projet urbain de l'ilot 23 recomposé dont les terrains seront acquis en totalité par l'aménageur,
- la baisse des dépenses d'aléas de 0,25M d'euros TTC pour ajustement, partiellement compensée par la diminution du poste de cessions de charges foncière (-543 746 euros TTC),
- l'augmentation du poste participations constructeurs (+1,2M d'euros TTC) en raison du changement de programmation d'un ilot (23) et de la prise en compte du nouveau scénario projeté d'un secteur de la Centralité Mirabilis impactant les participations constructeurs

L'échéancier de versement de la participation par la Métropole est fixé comme suit :

Déjà versé au 31 décembre 2018 : 9 000 000 euros

2019 : 3 000 000 euros

2020 : 5 000 000 euros

2021 et suivantes : 13 304 755 euros.



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**ZAC DES HAUTS DE STE MARTHE
N°T 1600901CO**

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

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION	4
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	4
2) CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	5
3) ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	5
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL..	6
1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :	6
2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT	7
3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :	9
a) <i>Les acquisitions foncières (cartographie) :</i>	9
b) <i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	11
c) <i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	15
d) <i>L'avancement des rétrocessions (cartographie) :</i>	17
III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE.....	19
1) LES DEPENSES de zac	19
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	19
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	19
c. <i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i>	22
d. <i>Le budget « Dépenses annexes»</i>	23
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire»</i>	24
f. <i>Les frais financiers</i>	25
2) LES DEPENSES « BASTIDE MONTGOLFIER »	25
3) LES RECETTES de zac	25
a. <i>Les cessions</i>	26
b. <i>Le budget « Divers»</i>	26
c. <i>La participation du concédant</i>	26
4) LES RECETTES « BASTIDE MONTGOLFIER »	27
5) LA TRESORERIE CONSOLIDEE	27
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2019 ET SUIVANTES	28
6) LES DEPENSES de zac	29
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	29
b. <i>En ce qui concerne les études et les travaux</i>	30
c. <i>En ce qui concerne la communication et la médiation de proximité</i>	31
d. <i>Etudes/travaux transverses :</i>	31
e. <i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i>	32
7) LES DEPENSES « BASTIDE MONTGOLFIER »	34
8) LES RECETTES de zac	34
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	34
b. <i>En ce qui concerne les implantations à venir sur la ZAC :</i>	36
c. <i>En ce qui concerne le budget annexe</i>	36
d. <i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i>	37
9) LES RECETTES de LA BASTIDE MONTGOLFIER	37
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATEES ENTRE LE BUDGET APPROUVE ET LE NOUVEAU BUDGET PREVISIONNEL :	38

VI. ANNEXES.....	46
Bilan prévisionnel CONSOLIDE.....	46
Bilan prévisionnel ZAC STE MARTHE.....	47
Echéancier de trésorerie prévisionnelle ZAC SAINTE MARTHE-Foncier et etudes.....	48
Echéancier de trésorerie prévisionnelle ZAC SAINTE MARTHE-TRAVAUX.....	49
Echéancier de trésorerie prévisionnelle ZAC SAINTE MARTHE-AUTRES.....	50
Echéancier de trésorerie prévisionnelle ZAC SAINTE MARTHE-CESSIONS.....	50
Echéancier de trésorerie prévisionnelle ZAC SAINTE MARTHE-AUTRES RECETTES.....	51
Tableau des écarts zac -TTC dépenses FONCIER ET ETUDES.....	52
Tableau des écarts zac -TTC dépenses TRAVAUX ET AUTRES.....	53
Tableau des écarts zac -TTC recettes.....	54
Ecart Année 2018-TTC.....	55
Bilan prévisionnel BILAN MONTGOLFIER.....	56
Echéancier de trésorerie prévisionnelle MONTGOLFIER.....	57
Tableau des écarts montgolfier-TTC.....	58
Ecart Année 2018 montgolfier-TTC.....	59
Tableau des acquisitions.....	60
Tableau des CESSIONS.....	61
Tableau des PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS.....	62
Tableau des TABLEAUX PRIMAIRES.....	64
Suivi de la production de logement.....	65

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	Marseille Aménagement puis la SOLEAM suite à une procédure de fusion absorption aboutie le 28/11/13
Concédant :	Ville de Marseille puis la Métropole au 1 ^{er} /01/2016
Concession d'aménagement :	n° 06/1306 approuvée le 2 Octobre 2006 Délibération 06/0893/TUGE Avenant n° 1 : délibération n° 08/1240/DEVD du 15/12/2008 Avenant n° 2 : délibération n° 09/0982/DEVD du 05/10/2009 Avenant n° 3 : délibération n° 10/0975/DEVD du 25/10/2010 Avenant n° 4 : délibération n° 11/0866/DEVD du 17/10/2011 Avenant n° 5 : délibération n° 12/0541/DEVD du 25 juin 2015 Avenant n° 6 : délibération n° 13/0472/DEVD du 17 juin 2013 Avenant n° 7 : notifié le 14/03/14 et actant le transfert de la convention de concession d'aménagement à la SPL SOLEAM Avenant n° 8 : délibération n° 14/0583/UAGP du 10 octobre 2014 Avenant n° 9 : délibération n° 15/0475/UAGP du 29 juin 2015 Avenant n° 10 : délibération n° FCT 020-1442/15/CC du 20 novembre 2015 Avenant n° 11 : délibération n° URB 018-1422/16/CM du 15 décembre 2016
Durée initiale :	10 ans à compter du 02 octobre 2006 Prorogée de 9 ans. Echéance le 2 octobre 2025
Mode de rémunération	5 % sur les dépenses HT hors frais financiers 7 % sur les recettes HT pour la rémunération de liquidation : forfait de 30 000 € qui est modifié par « la demi-somme des dépenses et recettes HT*0.05% »

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	149 ha
Vocation :	Mixte (Activités - Logements)
Programme des équipements publics :	Réalisation des voies U 236, U 240, partie de la U4d (ancien RD4d), places, bassins de rétentions et axes drainants
Programme global de construction :	325 700 m2 SDP 232 047,79 m2 de SDP résiduelle
Maîtrises foncières :	235 920 m2 déjà acquis
Commercialisation :	10 858 m2 de SDP ont été cédés par l'Aménageur au 31/12/16
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Approbation Dossier de Création de la Z.A.C : Délibération n° 04/1150/TUGE du 13/12/2004	
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	Délibération du Conseil Municipal n° 06/1064/TUGE du 13 Novembre 2006
Intégration dans le PLU:	Arrêté préfectoral du 28/03/2013
DUP :	Arrêté préfectoral du 28 mars 2013

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	approuvé le 28/03/2019 par la Métropole
Budget d'origine :	116,35 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	154,802 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	157,233 Millions € TTC
Participation d'origine :	1,37 Millions € TTC
Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2017):	15,5 Millions € TTC
Participation d'équilibre Métropole (31/12/2017) :	29,746 Millions € TTC
Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :	3,6 Millions € TTC
Participation aux équipement primaires Métropole :	4,4 Millions € TTC
Avance versée au 31/12/2017 :	17,5 Millions €
Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2018):	15,5 Millions € TTC
Participation d'équilibre Métropole (31/12/2018) :	30,304 Millions € TTC
Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :	3,6 Millions € TTC
Participation aux équipement primaires Métropole :	4,4 Millions € TTC
Avance versée au 31/12/2018 :	24,5 Millions €

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

Au Nord-Est de la ville, au pied du Massif de l'Etoile, un territoire de près de 400 hectares d'une grande qualité paysagère regroupant les quartiers de Sainte-Marthe et de Saint-Joseph, était resté jusqu'au début des années 2000 à l'écart des projets d'urbanisation, en raison d'un relief fortement contraint et d'une réglementation défavorable. Ils apparaissaient ainsi comme un des derniers vastes territoires faiblement urbanisés sur lequel la collectivité pouvait obtenir, par le biais d'une intervention publique forte, des résultats significatifs pour assurer notamment la mise en œuvre de la politique publique du logement.

Après plusieurs études techniques et urbanistiques pour envisager le devenir de ce territoire, le 29 mars 2004, les principes d'aménagement du projet à caractère environnemental des Hauts de Sainte-Marthe étaient approuvés et les modalités d'organisation de la concertation préalable à la création d'une ZAC étaient définies.

Le 13 décembre 2004, la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe située dans les 13ème et 14ème arrondissements de la Ville de Marseille (cf. annexe 1) était créée par délibération n° 00/594/TUGE du Conseil Municipal de la Ville de Marseille. Le dossier de création fixe notamment les objectifs et les modalités de réalisation.

Le dossier de Réalisation comportant le programme global des constructions, les modalités prévisionnelles de financement, le complément d'étude d'impact et le Programme des Équipements publics (préalablement validé par le Conseil Communautaire par délibération n° URB 1/568 CC en date du 26 juin 2006) a été approuvé par délibération n° 06/1064/TUGE en date du 13 novembre 2006.

Pour mettre en œuvre le projet d'aménagement urbain et paysager qui vise la réalisation d'un projet à caractère environnemental prenant en compte la dimension patrimoniale remarquable de ce secteur, la ville de Marseille a enclenché la modification du POS/PLU sur le secteur des Hauts de Sainte-Marthe après avoir arrêté l'avant projet. Cette modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire en décembre 2006, visait à organiser la réalisation d'un nouveau quartier dans un environnement et un paysage de qualité.

Ainsi, la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe englobe sur un périmètre opérationnel de 149 ha délimitée (à l'exclusion du tissu urbain bâti existant) au Sud par les rues Anatole de la Forge et Alexandre Ansaldi, à l'Est par le chemin du Merlan et le boulevard Notre Dame de Santa-Cruz, par le canal de Marseille au Nord, et enfin par le chemin des Bessons à l'Ouest (cf. annexe 2).

Pour mettre en œuvre cette opération d'aménagement, la Ville de Marseille a choisi de faire appel à un Aménageur. Par délibération n°05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, la Ville de Marseille a approuvé la passation d'une convention d'aménagement relative à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Suite à une procédure de consultation adéquate, MARSEILLE AMÉNAGEMENT a été désigné aménageur pour cette opération, ce choix a été approuvé par la délibération n°05/1068/TUGE du 14 Novembre 2005.

La délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006 a approuvé la convention de concession de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, ainsi que le périmètre de concession et le bilan prévisionnel de l'opération. Les principales missions de l'aménageur dans le cadre de la concession d'aménagement portent sur :

- L'acquisition par voie amiable, par voie de préemption ou d'expropriation des biens bâtis ou non bâtis nécessaires pour développer l'opération d'aménagement.
- La mise en œuvre des études nécessaires à la réalisation du projet
- L'aménagement du territoire selon le programme d'opération
- La conduite et la gestion de l'opération

Par délibération n°10/0975/DEVD en date du 25 octobre 2010, la Ville de Marseille a prorogé la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe pour une durée de quatre ans.

Par délibération n°13/0674/FEAM du 17 Juin 2013, le Conseil Municipal a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM. Le 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

Par délibération n°13/1077/FEAM du 7 octobre 2013, le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement a été approuvé par le Conseil Municipal. Ce transfert a été par la suite acté par avenant n°7 notifié le 14/03/14 à la SOLEAM.

Par délibération n°15/1017/UAGP du 26 octobre 2015, du Conseil Municipal de la Ville de Marseille et FCT 020-1442/15/CC, en date du 20 novembre 2015, de la Communauté Urbaine, la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe a été transféré à la Métropole en date du 1^{er} janvier 2016.

Par délibération FCT 030-1858/15/CC du 22 décembre 2015, les opérations d'aménagement en cours de la commune de Marseille ont été transférées à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence. Ce transfert a été par la suite acté par avenant n°10 notifié le 17/06/16 à la SOLEAM.

2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le programme initial de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe prévoit le développement d'un nouveau quartier à usage d'habitation, d'environ 3 000 logements, organisé autour de trois cœurs de quartier, Mirabilis, Santa Cruz et les Bessons, et comprenant des équipements et des commerces de proximité nécessaires au développement d'une vie de quartier.

Les vallons aux fonctions multiples (lieux de collecte et de stockage des eaux de ruissellement, lieux de parcs et espaces publics et supports de déplacements doux) ainsi que le réseau viaire hiérarchisé et maillé, constituent l'ossature du projet.

En outre, dans la perspective d'un développement harmonieux et durable, le projet d'aménagement développe également une stratégie paysagère et environnementale forte traduite opérationnellement dans la Charte Qualité Environnementale de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, le Cahier des prescriptions architecturales techniques et environnementales, et la charte chantier à faibles nuisances élaborés par l'Aménageur et validé par la Ville de Marseille en 2007.

Les orientations stratégiques du projet d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe ont été précisées dans le dossier de Création. Il s'agit :

À l'échelle de la ZAC :

- De mettre en œuvre un projet d'aménagement et de développement urbain durable prenant en compte les richesses patrimoniales du site, dans un objectif de bonne gestion des ressources naturelles, mais également répondant à la nouvelle demande sociale ;
- De créer un nouveau quartier à vocation résidentielle de qualité, accompagné de pôles de centralité nécessaires à son fonctionnement, constitués de commerces et de services ;
- De penser d'un point de vue qualitatif les ouvrages publics (voiries, cheminements, réseaux hydrauliques, parcs...), permettant à la fois de résorber les dysfonctionnements existants mais également de répondre aux besoins induits par l'opération ;

- De définir l'équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, pour créer des espaces publics de qualité valorisant les espaces privés et réciproquement, et participant à l'intensification de la vie sociale.

À l'échelle de l'îlot constructible :

- raisonner sur chaque îlot potentiellement constructible (densité, accès, espaces libres, orientation...), dans un souci de prise en compte de règles écologiques et d'économie de réseaux, ménageant l'espace naturel ;
- offrir une forme d'habitat respectueuse de l'environnement exceptionnel du territoire, à la fois dans sa conception mais également dans son intégration au territoire, introduisant la nature comme élément associé à l'habitat ;
- préférer des espaces à vivre à l'extérieur et inciter les constructions qui répondent aux modes de vie et besoins actuels.

De plus, le projet d'Aménagement doit être mis en œuvre dans le respect des objectifs qualitatifs fixés par le Concédant, qui visent à :

- La préservation et la valorisation des caractéristiques environnementales du secteur,
- La maîtrise des impacts du projet sur l'environnement,
- L'économie et la bonne gestion des ressources naturelles du site,
- Répondre à un équilibre social en matière d'offre de logements.

3) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

En 2009, afin d'accompagner le développement des premiers permis de construire délivrés dès 2006, l'Aménageur a engagé les premiers travaux d'aménagement urbain et paysager de la centralité Mirabilis. Le développement s'est poursuivi jusqu'en 2016, donnant lieu à la mise en œuvre de programmes de construction à usage de logements ou d'activités sur des terrains uniquement maîtrisés par les promoteurs.

L'année 2016 a été marquée le lancement d'une nouvelle phase de développement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe afin de poursuivre, notamment, le développement de la Centralité Mirabilis et la constitution de son cœur de quartier. Les études opérationnelles pour finaliser l'aménagement du cœur de quartier et plus largement pour terminer la Centralité Mirabilis se sont poursuivies en parallèle.

Par ailleurs, dès 2007 l'Aménageur a engagé les études préalables nécessaires pour envisager le développement des deux autres Centralités de la ZAC, situées dans la partie Nord de l'opération dans les conditions prévues par le dossier de Réalisation et au programme des équipements publics.

Puis, en 2013, dans l'objectif de mieux adapter le projet résultant du dossier de Réalisation, notamment sur les secteurs Bessons et Santa Cruz aux attentes des citoyennes et aux qualités intrinsèques de ce territoire (paysagères et patrimoniales, caractère agricole, réseaux hydrologiques), la Collectivité a acté, à l'occasion de l'approbation du CRAC au 31 décembre 2012, que le projet devait être réinterrogé sur les Hauts de Sainte Marthe dont le caractère agricole encore prégnant et la proximité immédiate des piémonts du massif de l'étoile nécessite une approche plus spécifique.

Ainsi dans l'attente de la définition d'une nouvelle traduction du projet d'aménagement, en 2017, et dans le cadre du travail préparatoire à la définition du Plan Local d'Urbanisme intercommunautaire (PLUi), il a été décidé d'inscrire le secteur Nord de la ZAC en zone d'urbanisation future « AU » au sein d'une trame verte et bleue.

Pour le secteur Sud de la ZAC, correspondant à la Centralité Mirabilis, le projet urbain projeté dans la partie Est autour de la liaison Dolet Besson, a fait l'objet d'une redéfinition qui devrait donner lieu à la définition d'une orientation d'aménagement (OAP), les capacités constructibles du cœur de quartier Mirabilis ont été confortées et le projet d'aménagement de la transition entre le cœur de quartier Mirabilis et le Secteur Nord a été précisé dans le projet de PLUi soumis à enquête publique au premier trimestre 2019.

Opérationnellement, en 2018, les travaux engagés en 2016 dans le cadre de la deuxième phase de développement de la Centralité Mirabilis, qui globalement suit une progression Est/Ouest, se sont poursuivis en vue d'être achevés au premier semestre 2019.

Dans ce contexte, au 31 décembre 2018, l'état d'avancement des acquisitions foncières, des travaux, des commercialisations et des rétrocessions est tel que décrit ci-après :

a) Les acquisitions foncières (cartographie) :

La première procédure de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité conjointe nécessaire pour acquérir par voie d'expropriation les fonciers pour lesquels les négociations amiables n'auraient pas permis d'aboutir a été approuvée par arrêté préfectoral le 28 mars 2013. Il convient de préciser que cette première DUP exclut les emprises réservées de la U4d (ancienne RD4d) et la plupart des terrains situés au Nord de ces emprises.

Au 31 décembre 2018, 6 procédures sont encore en cours.

En outre, l'Aménageur a été concerné par 2 procédures ayant fait l'objet d'une fixation du prix par le juge de l'expropriation (en dehors de la procédure de DUP) :

- SCI 14 Impasse des Petits Champs, pour les parcelles 896 B 90, 92, 94 et 96, d'une contenance totale de 25 001 m2 (secteurs UzmDi, UzmBmn, UzmCsc, UzmBsc et UzmT) jugé le 11/03/2010 au prix de 100€/m2 (hors emploi), confirmé en appel en date du 08/12/2011, à l'issue de cette procédure le propriétaire a retiré son bien de la vente ;
- Société Paul RICARD, pour les parcelles 896 M 156 en totalité et M 154 et 45 pour partie, soit un total de 24 204 m2 (secteur UI), jugé le 20/12/2012 au prix de 115€/m2 (hors emploi), parcelle acquise au prix fixé par le juge en date du 4/07/2013.

L'Aménageur a également été concerné par 13 procédures de mise en demeure (MDA) dont une en cours au 31 décembre 2018 :

- COMITI, pour les parcelles 893 C 206 & 207 d'une contenance totale de 1 012 m2 (secteur UzmCsc), sis 109 Boulevard Notre Dame de Santa Cruz

Par ailleurs, une « veille » foncière gérée au moyen du droit de préemption dont l'Aménageur est délégataire est également organisée afin de saisir d'éventuelles opportunités et s'assurer de l'adéquation des cessions réalisées avec les objectifs et la programmation de l'opération d'aménagement.

Au 31 décembre 2018, l'Aménageur a acquis 325 860 m2 de terrains sur un total de 347 013 m2 (tenant compte des nouvelles orientations et des mises en demeure en cours), soit un avancement de 94 %, les parcelles correspondantes sont repérées sur la carte ci-jointe (annexe 3).

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé » au 31/12/2018 par rapport au nouveau budget prévisionnel soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous (l'avancement en % correspond à un avancement financier) :

Foncier Public

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000		
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 857	-21 857	100%
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-496 018	-496 019	100%
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-1 665	-1 665	100%
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2		
1-Budget Foncier Public	-528 542	-519 541	98%

Foncier Nord

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 192/10-Acquisitions	-15 088 301	-15 770 301	105%
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 161 055	-1 139 355	98%
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000		
B : 192/110-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 000		
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-549 278	-545 427	99%
1-Budget Foncier Nord	-17 687 634	-17 455 083	99%

Autres

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581	100%
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-6 703 462	-6 703 462	100%
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. Lié à Poste 140	-73 681	-73 681	100%
B : 192/101-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860	-173 860	100%
B : 192/103-Acq Di Fransceco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-1 550	-1 550	100%
B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350	-7 350	100%
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900		
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100		
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-380 860		
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-2 070 000	-600 000	29%
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350		
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-753 138	-535 455	71%
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-316 964	-224 476	71%
B : 192/143-Frais de Relogement	-3 015	-3 016	100%
B : 192/145-Taxes Foncières	-826 243	-638 281	77%
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-104 777	-76 117	73%
1-Budget Foncier	-18 152 831	-15 090 829	83%
TOTAL FONCIER	-36 369 007	-33 065 453	91%

b) L'avancement des travaux (cartographie) :

Les travaux d'aménagement urbain et paysager

En 2009, la première phase de développement de la centralité Mirabilis a permis de réaliser les travaux d'aménagement urbain et paysager suivants :

- La réalisation de la U236 (Avenue Gabriel Audisio) entre la rue Etienne Dolet et le Boulevard Notre Dame de Santa Cruz,
- Le prolongement du chemin du bassin (rue Madeleine Valmalète),
- L'élargissement d'une partie du Chemin du Four de Buze,
- La réalisation du bassin de rétention paysager Mirabilis,
- Le réaménagement du vallon du bois chenu,
- La viabilisation des premiers îlots constructibles (27, 26, 29, 25 H1, 25H2 et l'école),
- Un transformateur électrique nécessaire pour permettre le développement du secteur Est de la Centralité Mirabilis

Ces aménagements ont été mis en œuvre à travers différents marchés de travaux ci-après détaillés :

Un premier groupement d'entreprises (EUROVIA / TP SPADA / NOE CONSTRUCTION / BRONZO / GUIGUES / EGE BERANGER) a été désigné en date du 23 juillet 2009 pour assurer la majeure partie des travaux d'aménagement urbain du secteur Mirabilis. Sur les quatre tranches prévues au marché (une tranche ferme et 3 tranches conditionnelles) seules la TF et la TC1 ont été exécutées. Le montant total des travaux pour ces deux tranches est de 6 726 448,53 € HT. Les autres tranches n'ont pas pu être affermées, les fonciers nécessaires à leur réalisation n'ayant pas pu être acquis par voie amiable dans des délais compatibles avec la durée du marché.

Parallèlement, à l'issue d'un Appel d'Offres public l'entreprise ISS ESPACES VERTS a été retenue (marché notifié en date du 24/03/2010) pour réaliser les travaux d'aménagement paysager de ce secteur. De la même manière que pour les travaux d'aménagement urbain, le marché a été organisé en quatre tranches et seules la TF et la TC1 ont pu être réalisées. Le montant total des travaux représente 546 156,39 € HT.

Un marché spécifique a été contracté par Marseille Aménagement, en date du 23 mai 2012, pour la viabilisation de l'îlot 27B1, afin que ces travaux représentant 89 912 € HT, soient réalisés concomitamment aux travaux de construction et que l'ensemble soit achevé pour la livraison.

Enfin, certains travaux d'aménagement urbain n'ayant pas pu être finalisés dans le cadre du 1^{er} marché et afin de prendre en compte des demandes complémentaires (notamment en terme d'aménagements de sécurité), un nouveau marché de travaux a été lancé. A l'issue d'un Appel d'Offres public, la société SCREG SUD EST a été retenue en date du 19 novembre 2012, le montant total hors taxe des travaux réalisés est de 487 137,24 € HT.

En outre, dans le cadre du développement du secteur Est de la centralité Mirabilis, il a été nécessaire de réaliser un double transformateur électrique. A l'issue d'une consultation, ces travaux ont été confiés à l'entreprise STAM (marché notifié en date du 10 juin 2014) pour un montant de 89 667,80 € HT.

Entre 2012 et 2015 le développement opérationnel de la Centralité Mirabilis a connu un ralentissement compte du temps nécessaires pour mener à bien de nouvelles études urbaines et techniques et d'obtenir les autorisations correspondant aux nouvelles orientations qui avaient été données au projet par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la procédure de DUP et de mise en compatibilité des documents d'Urbanisme.

Pour mémoire en 2011, les différentes rencontres organisées par la Ville de Marseille, Concédante, avec l'ABF, n'ayant pas permis de débloquer la situation sur la base des fiches de lots existantes, il a été décidé de faire appel à un nouvel urbaniste conseil pour la Centralité Mirabilis. Sa mission a consisté à proposer une nouvelle organisation prenant en compte les préconisations de l'ABF. Le nouveau plan masse du cœur de quartier principal Mirabilis issu de ce travail a nécessité, pour être réalisé, une évolution du document d'urbanisme (POS/PLU). Les modifications nécessaires ont été intégrées au dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme dans le cadre de la procédure de DUP par arrêté préfectoral du 28/03/13. Les nouveaux îlots constructibles issus de ce plan masse sont renommés 25A, B, C, D, E, F, G, H1, H2. Ils constituent l'architecture de la nouvelle trame urbaine du cœur de quartier Mirabilis.

Le développement du cœur de quartier Mirabilis a repri en 2016. Depuis, cette deuxième phase de développement a donné lieu à la réalisation des travaux suivants :

- Viabilisation du projet du foyer de vie Ari ;
- Réalisation d'une voie pompier pour la défense incendie du Foyer de Vie ;
- Création de la place Mirabilis et des parvis de l'école primaire et de l'école maternelle Ste Marthe Audisio ;
- Finalisation des abords de l'îlot 25H1 ;
- Viabilisation de l'îlot 25 SUD (comprenant 3 lots 25H1/H2 et Ecole), ces travaux **sont en cours d'achèvement au 31 décembre 2018**
- Finalisation des abords de l'îlot 26 C (tranche 3 et 4) ;
- **Aménagement des quais bus rue Gabriel Audisio.**

Ces aménagements ont été mis en œuvre à travers différents marchés de travaux ci-après détaillés :

Dans le cadre d'une procédure de consultation de type MAPA restreinte, la société Eiffage a été retenue (marché notifié en date du 31/07/2017) pour la création de la voie verte pour l'accès pompier du foyer de vie ARI nécessaire pour la défense incendie du bâtiment.

En 2016, à l'issue d'un Appel d'Offres public l'entreprise SOGEV a été retenue (marché notifié en date du 05/07/2016) pour les travaux de viabilisation de l'îlot 25 SUD et l'aménagement d'une place publique.

Le 5 juillet 2017, un marché de prestations similaires a été notifié à l'Entreprise SOGEV pour réaliser divers travaux d'aménagement urbain dans la cadre centralité Mirabilis (en particulier la requalification de la traverse Ste Jeanne) et la viabilisation d'une partie de l'îlot 26 C.

En 2017, pour la réalisation des travaux de la voie U240 en limite du Domaine Montgolfier, principale voie structurante Nord/Sud de l'opération, permettant d'améliorer les dysfonctionnements circulatoires existants et de desservir la centralité Mirabilis, les entreprises suivantes ont été retenues à l'issue d'un Appel d'Offres public :

Lot 1 : VRD – Terrassement, voirie, réseaux divers / GAGNERAUD

Lot 2 : Espace verts / MANIEBAT

Lot 3 : Maçonneries traditionnelles / COMPAGNONS DU BARROUX

En 2018, outre la poursuite des travaux objets des marchés notifiés en 2016 et 2017 pour l'aménagement de l'îlot 25 SUD et de la voie U240, l'année a été marquée par :

L'aménagement des quais bus de la rue Gabriel Audisio pour permettre la desserte de la ZAC par les transports en communs (ligne 3), par la société EUROVIA retenue (marché notifié en date du 19/06/18) dans le cadre d'une procédure de consultation de type MAPA restreinte.

L'aménagement des abords de la dernière tranche de l'îlot 26 C par la société EUROVIA retenue (marché notifié en date du 07/11/18) dans le cadre d'une procédure de consultation de type MAPA restreinte.

En outre dans le secteur « Pâquerettes » à l'extrémité Est de la ZAC, la création du Lycée Simone Veil, porté par la Région PACA, nécessite la réalisation par la Soleam des travaux suivants :

- La requalification et l'élargissement de l'Avenue des Pâquerettes et **du tronçon Troènes/Pèbres d'Ail. Ces travaux sont en cours de réception au 31 décembre 2018;**
- la démolition du presbytère de St Mitre ;
- La requalification et l'élargissement d'une section du Chemin de St Mitre à Four de buze
- Le réaménagement du carrefour Aygadier/Chemin de St Mitre
- La mise en discrétion de réseau aérien sur l'ensemble de la zone d'intervention

Dans cet objectif, à l'issue d'un Appel d'Offres public l'entreprise GAGNERAUD a été retenue : marché notifié en date du 20/07/2016 pour un montant total de 1 665 654,13 € HT.

Le 15 mai 2018, un marché de prestations similaires a été notifié à l'Entreprise GAGNERAUD pour la réalisation de travaux de requalification du tronçon Troènes/Pèbre d'Ail de l'Avenue de Pâquerettes.

La démolition du presbytère a été notifié à l'entreprise ORTP, en date du 13 juillet 2017, à l'issue d'une procédure pour un montant total de travaux de 42 952,40 € HT.

La mise en discrétion du réseau aérien est assurés par les concessionnaire concernés.

Au 31 décembre 2018, huit marchés de travaux sont actifs.

La carte ci-jointe (annexe 5) met en évidence les travaux réalisés au 31 décembre 2018.

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé », au 31/12/2018, des poste études, honoraires techniques et des différents budgets de travaux, par rapport au nouveau budget prévisionnel (de chaque poste) soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-76 681	-76 681	100%
B : 192/320-Aléas 7%	-2 183 629		
2-Budget Travaux	-2 260 310	-76 681	3%
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch.	-9 446 565	-9 446 564	100%
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 466 000	-2 871 221	53%
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-534 000	-24 990	5%
B : 192/305-Eprojet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 868 536	-1 174 074	63%
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-8 400 000		
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-3 600 000		
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-44 400		
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-638 400	-406 693	64%
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio	-1 262 400		
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-6 495 600		
B : 192/312-Divers	-1 001 945	-511 685	51%
B : 192/318-Parachèvement	-564 000		
2a-Budget Travaux Mirabilis	-39 321 846	-14 435 227	37%
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes	-2 130 551	-2 043 553	96%
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-319 010	-313 046	98%
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-57 709	-57 709	100%
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-534 000	-424 815	80%
B : 192/317-Divers	-36 000	-24 868	69%
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 077 270	-2 863 991	93%
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-760 092	-760 091	100%
TOTAL TRAVAUX	-45 419 518	-18 135 990	40%

c) L'avancement des commercialisations (cartographie) :

Au 31 décembre 2018 :

- **L'aménageur a cédé 15 303 m2 SDP (hors équipement) dont 13 539 m2 pour du logement, sur un total de 39 981 m2 SDP (hors équipement mais tenant compte des nouvelles et dernières orientations), soit un avancement de 38%.**
- **La SDP totale délivrée au titre du projet de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe est de 110 288 m2 dont 94 437 m2 pour du logement.**
- **La SDP totale projeté à terme compte tenu des nouvelles orientations est d'environ 146 000 m2 dont environ 139 900 m2 de logements.**

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé » au 31/12/2018 par rapport au nouveau budget prévisionnel soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous (le % d'avancement correspond à un avancement financier) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 192/100-Ilot 25 A	1 257 560	140 000	11%
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 222 620	101 885	8%
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 272 000	106 000	8%
A : 192/104-Ilot 25 B/E & 23 Collectif Intermédiaire	4 505 400	138 800	3%
A : 192/105-Ilot 25 F	1 592 880		
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 767 281	1 767 281	100%
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 287 349	2 287 349	100%
A : 192/108-Ilot Autres	941 322	941 322	100%
A : 192/109-Foncier Equipements Publics (Écoles....)	404 477	303 677	75%
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	15 250 889	5 786 314	38%
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	358 700		
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	8 970	100%
1d-Budget Cessions	488 030	488 030	100%
TOTAL CESSIONS	16 106 589	6 283 314	39%

NB : Le budget 1d « cession » correspond aux dations

L'année 2018 a été marquée par la relance des commercialisations de l'îlot 25 Nord du cœur de Quartier Mirabilis qui s'est traduite par la signature de nouveaux compromis et la cession d'un îlot (voir détail ci-après).

Pour mémoire rappel des difficultés connues les années précédents :

- Entre 2013 et 2016/2018, après la validation de la traduction réglementaire du nouveau plan d'aménagement de l'îlot 25 Nord, l'émergence de nouvelles interrogations urbaines et architecturale générant un temps de gestation plus important et incertain, ayant eu pour conséquence de rendre obsolète les délais contractuels des compromis de vente.
- En 2017 la défaillance d'un l'opérateur pourtant titulaire d'un permis de construire purgé de tout recourt, lequel a fait part à la Soleam de sont retrait du projet et les difficultés de financement d'un autre opérateur titulaire de deux permis de construire purgés, ayant eu pour conséquence, notamment, le report du lancement de ses commercialisations.

Voici dans le détail les opérations de construction mises en œuvre au 31 décembre 2018 :

Les programmes immobiliers

- Sur les terrains maîtrisés par les promoteurs

- Sur le secteur Mirabilis :

- Bouwfonds Marignan

La société Bouwfonds Marignan a déposé et a obtenu six permis de construire depuis le lancement de l'opération d'aménagement des Hauts de Sainte-Marthe :

- Ilot 27 Ouest : PC n°06N1545 déposé en 2006 pour 17 147 m² SHON soit 226 logements et 87 m² de SHON d'activité. L'ensemble a été livré entre 2010 et 2011 ;
- Ilot 26 A : PC n°09N0748 du 10 juillet 2009 (3 467 m² de terrain) pour 4 257 m² SHON soit 61 logements pour du locatif social. L'ensemble a été livré en 2011 ;
- Ilot 27 B1 : PC n°09N1178 du 18 novembre 2009 (5 390 m² de terrain) pour 5 560 m² SHON soit, 85 logements libres, livré en 2012 ;
- Ilot 27 B2 : PC n°09N1333 du 23 décembre 2009 (3 765 m² de terrain) pour 3 761 m² SHON soit 57 logements libres, livré en 2013 ;
- Ilot 26 C : PC n°11N1473 du 23 décembre 2012 (15 765 m² de terrain) pour 10 270 m² de SDP soit 162 logements libres et 9 villas, **livré en 2018** ;
- Ilot 26 B : PC n°13N0630 du 31 juillet 2013 (4230 m² de terrain) pour 3 596 m² de SDP soit 61 logements libres, **livré en 2018** ;
- **Ilot 27 SUD : permis PC n°18N00995 déposé le 28 décembre 2018 (4591 m² de terrain) pour 4 862 m² de SDP soit 76 logements libres.**

- Kaufman & Broad – Les Hauts de Mariestella

La société Kaufman & Broad a déposé un PC n°09N0660 sur la parcelle 896 M 233 située 41 chemin du Four de Buze, (îlot 29) pour un ensemble de logements, le tout correspondant à 8 789 m² de SHON, soit 144 logements à vocation de logement collectif social et libre. Le permis de construire a été accordé le 8 juillet 2009. Le chantier démarré en 2010 s'est achevé en 2012.

- Sur l'avenue du Merlan :

- Amétis – L'Echiquier

Îlots 16 & 18 pour partie : PC n°07N1115 déposé en date du 28 septembre 2007 (18 076 m² de terrain) pour 11 532 m² SHON soit 165 logements collectifs sociaux (40) et libres (125), accordé en date du 19 février 2008. L'ensemble a été livré en 2011.

- BNP Immobilier – Terra Verde

Îlots 7 & 11 : PC n°07N1146 déposé en date du 2007 (22 979 m² de terrain) pour 10 007 m² SHON soit 150 logements collectifs sociaux (74) et libres (76) et 71 m² SHON commerces, accordé en date du 11 mars 2008. L'ensemble a été livré en 2011.

- Sur les terrains cédés par l'Aménageur

Îlots 25 H1 – LOGIREM – PC délivré le 20/11/13 - Domaine de la Tarasque : 45 logements sociaux et trois unités commerciales, **livré en 2018.**

Îlots 25 H2 – ART PROMOTION – PC délivré le 02/06/15 - Terre de Jade - 55 logements locatifs libres et une moyenne surface de proximité, **livré en 2018.**

Au 31 décembre 2018 ces deux programmes de logement ont été livrés mais les démarches se poursuivent pour l'occupation des unités commerciales.

Îlots 25 G – QUARTUS – PC délivré le 28/04/2016 à ARCADE/SFHE et transféré au bénéfice de QUARTUS en 2018 – Perspective -61 logements à prix maîtrisés une crèche et une unité commerciale, **cession par l'Aménageur en 2018.**

Îlots 25 C – CONSTRUCTA – PC délivré le 11/04/2017 – 45 logements à prix maîtrisés, **programme en commercialisation au 31/12/18.**

Îlots 25 D – CONSTRUCTA – PC délivré le 13/04/17 – Amalia - 49 logements libres et à prix maîtrisés, **programme en commercialisation au 31/12/18.**

Les projets d'équipements publics ou d'intérêt général.

Réalisé au 31/12/18 :

- Le groupe scolaire Sainte Marthe Audisio situé dans le cœur de quartier Mirabilis composé de 15 classes de la maternelle au primaire, ouverture septembre 2017 ;
- Le lycée Simone Veil, réalisé par la Région PACA, dans le secteur de l'Avenue des Pâquerettes, ouverture septembre 2017 ;
- Un foyer de vie pour les déficients intellectuels réalisé par l'Association Régionale pour l'Intégration à ouvert ses portes au cours de l'année 2017 ;
- Etablissement pour les enfants et adolescents polyhandicapés (EEAP) réalisé par l'Association Régionale pour l'Intégration à ouvert ses portes au cours de l'année 2018.

A venir :

- Une crèche d'entreprise d'environ 30 berceaux en rendez du chaussé de l'îlot 25 G
- Une micro-crèche en rendez du chaussé de l'îlot 25 H1

Par ailleurs, en 2018, il a été décidé par la collectivité de réaliser d'un équipement sociaux-culturel dans le cœur de quartier Mirabilis, sa programmation reste à définir.

Au 31 décembre 2018, il n'y a plus de chantiers de construction en cours.

A cette date 1430 logements ont été délivrés, dont 1115 développés sur le cœur de quartier Mirabilis (953 construits) et 315 déjà réalisés le long de l'avenue du Merlan (voir suivi de la production de logement en annexe).

d) L'avancement des rétrocessions (cartographie) :

Au 31 décembre 2018, aucun aménagement n'a été rétrocédé.

Toutefois, en 2014 des démarches ont été faites auprès de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement pour la reprise en gestion des réseaux humides créés dans le cadre de la première phase de développement de la Centralité Mirabilis.

En 2015, les premiers espaces verts créés dans la Centralité Mirabilis ont été repris en gestion par la ville de Marseille.

En 2017, la Direction de la Propreté urbaine à repris en gestion le nettoyage des voiries nouvelles Gabriel Audisio.

En 2018, les nouveaux aménagements réalisés sur l'Avenue des Pâquerettes requalifiés ont été reprises en gestion à l'exception de l'éclairage dont la procédure est toujours en cours au 31 décembre 2018.

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES DE ZAC

Le montant des dépenses prévues était de 6 240 356 € à comparer à 6 111 297 € payées, soit un écart de -129 059€

a. Les acquisitions foncières

- Acquisition foncier public :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000		-9 000
1-Budget Foncier Public	-9 000		-9 000

Les démarches pour l'acquisition de la parcelle 896 B 76, appartenant au Conseil Départemental, prévue en 2018 ont pris plus de temps que prévues ce qui explique l'écart constaté. La dépense liée à l'acquisition correspondante est reportée à 2019.

- Acquisition foncier privé :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 192/105-Acq Reynier Expro Parcelle 893 C14	-302 500	-302 500	
B : 192/109-Acq Reynier Coin Parcelle 893 C 293	-50 900	-50 900	
B : 192/111-Acq Aubert Parcelle 896 B54	-41 260		-41 260
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-37 340	-37 340	
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-11 398	-11 049	-349
B : 192/145-Taxes Foncières	-76 037	-76 037	
1-Budget Foncier	-519 435	-477 826	-41 609

Le principal écart constaté dans le tableau ci-dessous résulte du maintien par erreur de l'acquisition de la parcelle 896 B 54, située dans le secteur Nord de la ZAC dans le budget 1-Foncier. Cette dépense aurait dû être intégrée au budget Dépenses Annexes 507 « reste à programmer ». Le CRAC au 31 décembre 2018 est corrigé en ce sens.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

- ✓ Etudes préalables

La mise en œuvre opérationnelle de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe impose le recours à une assistance à Maîtrise d'Ouvrage et à des interventions spécifiques correspondant notamment aux missions ci-dessous :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Env	-37 590	-47 732	10 142
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-90 768	-104 772	14 004
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-25 140	-45 822	20 682
B : 192/204-AMO Environnementale	-12 540	-14 760	2 220
1a-Budget Etudes	-166 038	-213 086	47 048

Le poste 201 « études générales » intègre le marché de géomètre expert pour l'ensemble de l'opération ainsi que les études thématiques diverses qui doivent être réalisées pour mener à bien le projet. L'écart constaté s'explique principalement par :

- La mobilisation du géomètre expert pour des interventions non prévues dans le secteur des Pâquerettes au regard de la problématique hydraulique dans le cadre des travaux d'élargissement (relevé d'ouvrages).
- La réalisation de plusieurs implantations complémentaires notamment dans le cadre de la réalisation de la voie U240 en fonction des adaptations (optimisation du tracé) apportées au projet.
- La reprise de l'étude d'aménagement des abords de l'îlot 27 Sud afin d'adapter le projet à la régularisation foncière rendue nécessaire afin de mettre en cohérence le tènement foncier et l'ER coorespondant.

Le poste 202 « AMO » regroupe les missions d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage nécessaires pour assurer le pilotage de l'opération tel que :

L'urbaniste Conseil : Groupement Conseil Urbain / Antoine Beau, marché notifié le 23/02/16.

AMO Qualité Environnementale : SOCOTEC, marché notifié le 15/05/13

AMO hydraulique

L'année 2018, a été marquée par une mobilisation importante de l'Urbaniste Conseil dans le cadre de l'aboutissement du travail de composition urbaine du Secteur Dolet Besson et sa traduction dans le PLUi (OAP), de la finalisation du travail de recomposition urbaine du cœur de quartier Mirabilis engagée depuis plusieurs années et du cadrage des nouveaux principes de composition demandé afin de repenser la transition entre le secteur Sud et le secteur Nord de la ZAC compte tenu des nouvelles orientations.

L'écart constaté sur le budget 203 correspondant au poste « Etudes diverses Pré-Op », s'explique principalement par :

- La réalisation d'une étude géotechnique complémentaire sur l'îlot 25 Nord compte tenu de la décision de réaliser les terrassements en déblais de plusieurs îlots à bâtir.
- La nécessité de réaliser des études techniques spécifiques dans le cadre de la mise en œuvre de la U240 (étude de confortement, geodétection complémentaire)
- La réalisation non prévue de mission de contrôle de remblais périphériques réalisée par les Constructeurs dans le cadre des travaux d'aménagement de la centralité Mirabilis (25H2/26C).

En matière de qualité environnementale, l'année 2018 a été consacrée au suivi des opérations de constructions des îlots 26 b, 25 H2 et 26 C. L'écart constaté vient d'une erreur de saisi : budget HT au lieu de TTC. En effet, les 14 760 € TTC dépensés en 2018 correspondent strictement au seul engagement de ce budget.

✓ Les études opérationnelles

Les écarts constatés pour l'année 2018 d'un montant total de +43 510€ sur les postes budgétaires consacrés aux honoraires techniques et à la coordination s'expliquent par les motifs suivants :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-3 366	-3 366	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-67 467	-68 269	802
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-27 174	-31 527	4 353
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-160 359	-180 831	20 472
B : 192/405-Coordination	-38 243	-56 126	17 883
2-Budget Honoraires	-296 609	-340 119	43 510

Concernant le poste budgétaire 401, les dépenses réalisées dans l'année écoulée restent dans l'épure du budget prévisionnel arrêté au 31/12/2018.

L'écart constaté sur le poste budgétaire 402, résulte d'un décalage de facturation de la Maîtrise d'Oeuvre pour la démolition du presbytère (DGD) et de l'application des révisions sur le marché de Maîtrise d'œuvre pour la requalification et l'élargissement de l'avenue des Pâquerettes.

Les dépenses imputées sur le poste budgétaire 403 ont été plus importantes notamment du fait de la découverte de déchets amiantés dans l'emprise du projet U240 nécessitant des interventions spécifiques non prévues. L'application des révisions sur le marché de Maîtrise d'œuvre pour la réalisation de l'Avenue du Parc Montgolfier (U240) explique également pour partie l'écart constaté.

Enfin, le besoin de coordination (poste 405) est apparu plus important que prévu dans le cadre de la mise en œuvre de certains projet et avec certains chantiers de construction :

- Dans le secteur Pâquerettes du fait de la problématique hydraulique dans le cadre des travaux d'élargissement, au regard de la présence d'un ouvrage hydraulique réalisés dans le cadre de la construction du Lycée Simone Veil et du projet de l'îlot Pâquerettes.
- Dans le secteur Mirabilis, le besoin de coordination avec l'îlot 25 H2 a été plus important dans le cadre de la réalisation des remblais périphériques et compte tenu du retard très important pris par le projet de construction, ce qui a complexifié la mise en œuvre des travaux d'aménagement aux abords du programme.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Les écarts constatés pour l'année 2018 d'un montant total de +54 649€ sur les postes budgétaires portant sur les travaux réalisés dans le secteurs SUD de la ZAC s'expliquent par les motifs suivants :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-2 697 163	-2 871 220	174 057
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)		-24 990	24 990
B : 192/305-Eprojet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-387 592	-393 903	6 311
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-408 846	-378 846	-30 000
B : 192/312-Divers	-169 729	-49 221	-120 508
2a-Budget Travaux Mirabilis	-3 663 330	-3 718 180	54 850
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes	-483 941	-483 941	
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-313 116	-313 046	-70
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-5 178	-5 178	
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-14 500	-14 500	
B : 192/317-Divers	-24 999	-24 868	-131
2b-Budget Travaux Paquerettes	-841 734	-841 533	-201
TOTAL TRAVAUX	-4 505 064	-4 559 713	54 649

Dans le cadre de l'exécution des travaux d'aménagement pour la création de la voie nouvelle U240 (SUD), les réalisations de travaux non prévus expliquent l'écart constaté. Il s'agit principalement de travaux de retrait de déchets amiantés et d'évacuation de terres polluées pour environ 103 K€. La démolition complète de la ruine du Moulin rendu nécessaire pour des raisons de sécurité et diverses interventions de la SEMM dans le cadre de la requalification du carrefour RD4/U240 expliquent également cet écart.

L'écart constaté sur le poste 304 résulte d'un oubli d'affectation de la dépense dans l'échéancier prévisionnel. De fait, au CRACI précédent (31-12-17) le budget global du poste a été augmenté pour prendre en compte le cout de la prise en charge des mesures de protections acoustiques des bâtiments impactés par la U240 (Etude, MOE, Tx...), toutefois, il apparaît que la dépense correspondante pour l'année 2018 n'a pas été imputée dans le bilan prévisionnel.

Concernant le poste budgétaire 305, les dépenses réalisées dans l'année écoulée restent dans l'épure du budget prévisionnel arrêté au 31/12/2017.

Pour le budget 309, l'écart négatif résulte d'un décalage de facturation. La dépense prévisionnelle sera reportée sur 2019.

Concernant le poste travaux « divers » dans le secteur Mirabilis, l'écart de l'année, est principalement dû pour envion 55,9 K€ au décalage de facturation des travaux d'aménagement des quais bus Audiso dont la dépense sera reportée sur 2019. Le report de facturation concerne également d'autres prestations diverses de moindre importance. Enfin une partie de l'écart résulte aussi d'une sollicitation moins importante que l'année précédente de ce poste budgétaire.

Pour l'ensemble des postes budgétaires 313, 314, 315, 316 et 317, du secteur Pâquerettes, RAS, les dépenses réalisées correspondent au budget prévisionnel arrêté au 31/12/2017.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 192/500-Charges de Gestion	-27 101	-28 501	1 400
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-36 874	-36 874	
B : 192/502-Assurance	-877	-877	
B : 192/503-Frais sur Ventes		-216	216
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-12 254	-14 504	2 250
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-18 479	-26 071	7 592
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-59 360	-62 768	3 408
3-Budget Depenses Annexes	-154 945	-169 811	14 866

Les dépenses du poste budgétaire 500, réalisées dans l'année écoulée restent dans l'épure du budget prévisionnel arrêté au 31/12/2017.

Concernant les poste budgétaire 501 et 502, les dépenses réalisées correspondent au budget prévisionnel arrêté au 31/12/2017.

La dépense imputée sur le budget « frais sur vente » est liée à la cession de l'îlot 25 G (diagnostic termite) aucune vente n'était prévue pour 2017. L'écart constaté résulte d'un oubli d'affectation de la dépense dans l'échéancier prévisionnel.

La consommation du poste budgétaire 504, et les écarts induits varient au cours de l'année en fonction de l'avancement des procédures en cours (expropriation, contentieux...), du déclenchement de nouvelles procédures ou encore de la nécessité de réaliser des constats dans le cadre notamment de la conduite des chantiers.

Les principales dépenses effectuées sur ce poste budgétaire au cours de l'année 2018 portent sur le travail d'expertise et d'accompagnement juridique dans le cadre de la prise en charge des mesures de protections acoustiques des bâtiments impactés par la U240 (Etude, MOE, Tx...) et l'analyse juridique des conséquences de la remise en cause du projet urbain, de la suspension des études et de la déprogrammation opérationnelle du sercteur Nord de la ZAC.

Pour le poste budgétaire 505 l'écart constaté s'explique principalement par, l'adaptation de l'aménagement du village de vente compte tenu de la configuration choisie pour y accueillir jusqu'à cinq bulles de vente concomitamment et par la perspective de la réalisation d'un site internet dédié à l'opération (nouvelle photo aérienne, shooting photo...).

Les dépenses du poste budgétaire 506, réalisées dans l'année écoulée restent dans l'épure du budget prévisionnel arrêté au 31/12/2017.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000		-5 000
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-239 960	-250 486	10 526
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-198 972	-103 091	-95 881
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-99 890	45 780	-145 670
4-Budget Rémunération	-543 822	-307 797	-236 025

- La rémunération forfaitaire sur Foncier Public est de 5 000€ par protocole foncier : le report de l'acquisition de la parcelle 896 B 76 auprès du Département des Bouches-du-Rhône explique l'écart constaté.
- La rémunération sur dépenses suit l'évolution des dépenses payées. Globalement les prévisions ont été légèrement moins importantes que le réalisé.
- A320/La rémunération sur recettes d'un montant de 198 972€ prévu au CRAC 31/12/17 et liée à l'exercice 2018 correspondait à :
 - la signature d'un nouveau CV avec Constructa pour une rémunération de 72 760€
 - la signature d'un nouveau CV avec QUARTUS pour une rémunération de 49 768€
 - la signature d'un nouveau CV avec SOGEPROM pour une rémunération de 43 120€

L'écart constaté de -95 881€ correspond au montant facturé de 103 091€ suite à la réitération de l'ilot 25G-QUARTUS (CV+AA).

- A326/La rémunération sur recettes particulières d'un montant de 99 890€ prévu au CRAC 31/12/17 et liée à l'exercice 2018 correspondait à :
 - au maintien de la rémunération liée aux projets CONSTRUCTA (ilot 25 C et D) qui devait être re-signé en 2018 pour un montant de 80 360 €.
 - à la prise de la rémunération concernant le compromis de vente de LOGIS MED signé en 2017 qui n'a pas été demandé par l'aménageur pour un montant de 19 530€.

Ces rémunérations n'ont pas été perçues par l'Aménageur ce qui explique pour partie l'écart constaté (pour - 99 890 €). Par ailleurs, compte tenu de la signature, en 2018, d'un compromis de vente et d'un acte authentique avec QUARTUS sur l'ilot 25 G, la rémunération induite (7%) a été facturée par le Concessionnaire. Toutefois, dans la mesure où, en 2018, la Concession d'Aménagement ne prévoit pas la possibilité pour l'Aménageur de conserver plus de 2 rémunérations pour le même îlot, la somme correspondante a été recreditée dans le poste budgétaire recettes particulières ce qui explique l'inscription positive de 45 780 € en 2018 et complète l'explication de l'écart constaté.

L'avenant proposé au CRAC 2017 prévoit une modification de la clause de rémunération applicable après qu'un courrier soit adressé à la Métropole justifiant du maintien et de la reprise des rémunérations supplémentaires.

f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-45	-45	
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-45 398	-42 900	-2 498
5-Budget Frais Financiers	-45 443	-42 945	-2 498

En Mars 2017, il a été mis en place un emprunt de 3M€ avec la banque Postale (taux fixe 0,8% sur 5 ans) afin d'absorber une partie du découvert court terme qui était géré chez la CEPAC (Taux débiteur 1,2%) .

La prévision de frais financiers s'est avérée trop importante par rapport au réalisé.

2) LES DEPENSES « BASTIDE MONTGOLFIER »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 1921/200-Coordinateur Sécurité CSPS	-3 714	-3 708	-6
B : 1921/203-Contrôle Technique	-1 920	-1 920	
B : 1921/204-OPC	-13 080	-13 080	
B : 1921/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-27 170	-27 170	
1-Budget Etudes Bastide	-45 884	-45 878	-6
B : 1921/300-Travaux	-945 385	-842 576	-102 809
B : 1921/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-2 245	-27 988	25 743
2-Budget Travaux Bastide	-947 630	-870 564	-77 066
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-191		-191
B : 1921/502-Assurances (Do+trc)	-915		-915
B : 1921/504-Divers et Imprévus	-2 767	-2 767	
3-Budget Divers Bastide	-3 873	-2 767	-1 106
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-36 662	-38 381	1 719
4-Budget Remuneration Bastide	-36 662	-38 381	1 719
Sous-total dépenses	-1 034 049	-957 590	-76 459

Globalement les écarts sur l'année 2018, s'explique par :

- Le montant versé des travaux était optimiste compte tenu des délais de paiement des DGD ;
- la demande du concédant de faire réhabiliter le logement existant (T3 en duplex) afin d'y installer un gardien. Coût des travaux : 27 987€TTC

3) LES RECETTES DE ZAC

Le montant des recettes attendues était de 3 267 338 € à comparer à 4 872 334 € reçues, soit un écart de + 1 604 996€.

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	49 085	49 085	
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	44 000	44 000	
A : 192/105-Ilot 25 F		-66 700	-66 700
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	142 195	1 636 481	1 494 286
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	235 280	1 662 866	1 427 586

L'année 2018 a été marquée par la cession à QUARTUS de l'îlot 25 G non prévue dans les recettes prévisionnelles arrêtées au 31-12-2017.

- L'écart constaté sur le poste budgétaire 105 correspond au transfert de l'acompte versé par ARCADE sur l'îlot 25 F en produits divers. Cet acompte a été considéré comme une indemnité d'immobilisation qui est maintenue dans les comptes pour non respect des clauses suspensives liées au compromis.
- L'écart constaté sur le poste budgétaire 106 correspond au transfert de l'acompte versé par ARCADE sur l'îlot 25 G en produits divers. Cet acompte a été considéré comme une indemnité d'immobilisation qui est maintenue dans les comptes pour non respect des clauses suspensives liées au compromis pour un montant de 130 800€.
Il a été encaissé la réitération de l'acte notarié avec QUARTUS pour un montant de 1 767 280€.
Soit la somme de $1\,767\,280 - 130\,800 = 1\,636\,480\text{€}$

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	10 958	3 578	-7 380
A : 192/501-Produits Divers	21 100	205 890	184 790
3-Budget Annexes	32 058	209 468	177 410

L'écart constaté de 7 380€ sur le poste 500 correspond à la participation forfaitaire aux coûts d'aménagements suite à l'installation d'une bulle de vente ; initialement prévus sur le poste 500.

Concernant le poste 501, le réel 2018 correspond à :

-des indemnités versées par ARCADE sur l'îlot F et G soit 197 500€ ont été conservées.

-1 010€ au titre de l'article 700 du dossier CHARBONNIER + produits financiers.

Soit la somme de $197\,500 + 1\,010 + 7\,380 = 205\,890\text{€}$

c. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 000 000	3 000 000	
4-Budget Participations	3 000 000	3 000 000	

La participation AMP à l'équilibre a été encaissée.

4) LES RECETTES « BASTIDE MONTGOLFIER »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 1921/300-Drac	80 000	80 000	
3-Budget Subventions	80 000	80 000	
A : 1921/330-Participations Ville Bastide Montgolfier	799 875	799 875	
4-Budget Participations Équipements	799 875	799 875	
Sous-total recettes	879 875	879 875	

Le solde de 80 000€ a été versé par la DRAC et la participation prévue pour 2018 a été encaissée.

5) LA TRESORERIE CONSOLIDEE

Solde de T à fin 2017		597 831
Solde de T prévisionnelle à fin 2018	-3 623 017	
Situation de trésorerie cumulée fin 2018		-1 591 071

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

➤ Compte tenu de l'avancement actuel de l'opération décrit au chapitre 2, à court terme, le principal objectif sera de finaliser les aménagements en cours dans la Centralité Mirabilis qui se dessine progressivement depuis 2009. Il s'agit d'un enjeu fort car le coup d'arrêt du développement de l'opération entre 2012 et 2015 a donné l'image d'un quartier inachevé et la reprise des travaux en 2016, donne le sentiment d'un territoire en chantier perpétuel. Cette perception est d'autant plus renforcée que certains aménagements n'étaient que partiels (dans l'attente de la mise en œuvre de la phase suivante) et que ces nouvelles infrastructures n'avaient, jusqu'à récemment, pas été reprises en gestion par les services compétents.

Concrètement pour atteindre ce premier objectif il s'agit de :

- Finaliser les travaux déjà engagés (îlot 25 Sud, U240...) : qui permettront notamment d'améliorer les dysfonctionnements circulatoires existants et de terminer les aménagements urbains au droit des bâtiments récemment livrés ;
 - Finaliser les aménagements urbains de proximité (intégrations paysagères, pistes cyclables, mobiliers urbains...) ;
 - Poursuivre les démarches pour les reprises en gestion et les rétrocessions des ouvrages ;
 - Lancer la mise en œuvre opérationnelle de la troisième grande phase de développement des infrastructures de la Centralité Mirabilis à savoir, le cours Mirabilis et la trame viaire de l'îlot 25 Nord (composante principale du cœur de quartier Mirabilis) ainsi que la création du Parc Mirabilis et de sa plaine sportive.
 - Stabiliser et préparer la quatrième phase de développement de la Centralité Mirabilis correspondant à l'aménagement de la liaison Dolet Besson et aux travaux de requalification de la rue Etienne Dolet.
- Dans le cadre du lancement de la troisième phase et la préparation de la quatrième phase de développement de la Centralité Mirabilis la recherche d'une nouvelle ambition environnementale sera également au cœur des objectifs poursuivis dans le but de proposer la mise à jour de la charte qualité environnementale et l'engagement dans une démarche de labellisation.
- Enfin, la traduction réglementaire et juridique des décisions du Concédant concernant la redéfinition d'un projet d'aménagement pour le secteur Nord de l'opération fait également partie des objectifs de la Soleam pour 2019 et les années suivantes afin notamment :
- De compléter les études et les analyses des conséquences notamment financières d'une remise en cause du projet urbain, de la suspension des études et de la déprogrammation opérationnelle (cas notamment du préfinancement du Poste Source).
 - Définir les démarches nécessaires et les actions à mettre en œuvre sur les plans administratif, réglementaire, juridique, financier et opérationnel selon les orientations stratégiques retenues par le Concédant.

La nature des actions à poursuivre et/ou entreprendre pour mettre en œuvre et atteindre les objectifs fixés sont déclinées par thématique ci-après, pour l'année 2019 :

6) LES DEPENSES DE ZAC

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

La priorité est donnée d'une part aux acquisitions nécessaires pour réaliser les aménagements de la Centralité Mirabilis. En ce sens les démarches engagées vont se poursuivre en 2019.

Un découpage a été effectué entre le NORD et les autres secteurs afin de faire ressortir le cout de revient de ce secteur.

Son cout est fixé à 17 653 847€ HT et seul le dossier « BIGGI Michèle » est provisionnée à hauteur de 207 000€ (prix acquisition)+ 21 700€ (indemnité de remploi) et 3 850€ (provision sur frais).

Il s'agit en particulier de réaliser :

- La U236, prolongement de la rue Gabriel Audisio jusqu'au Chemin des Bessons : Acquisition auprès d'un propriétaire privé par voie amiable nécessitant d'avoir engagé les études d'avant-projet.
- La transition entre le cœur de quartier Mirabilis et le secteur Nord de la ZAC (îlot 23).

Parallèlement, en 2019 les procédures engagées pour la fixation du prix par voie judiciaire se poursuivront.

Elles sont estimées à 30% du montant des acquisitions (poste 116 et 118) en 2019 soit 44 283€ et à 30% du montant des acquisitions (poste 107 et 108) en 2020.

A ce jour, n'est pas provisionné les indemnités relatives au poste 116 et 117.

En outre :

- La parcelle 896 B 76 (parcelle Etat) sera acquise pour permettre un accès indépendant aux parcelles 896 B 159, 160 et 42 déjà maîtrisées par la Soleam.
- Il sera procédé à la régularisation du découpage de la parcelle 893 H 95 et à l'acquisition d'une partie de la parcelle 896 H 94 appartenant au promoteur BDP MARIGNAN en cohérence avec les emplacements réservés existants ou projetés au PLUi.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Acq Sallony Parcelle 896 B 52	896 B 52	SALLONY	41 260	366	110	31/12/2019
Acq MATHIEU Parcelle 896 B 16	896 B 16	MATHIEU	106 350	709	150	31/12/2019
34, Impasse des Petits Champs	896 B 205 (ex 97)	Mme BIGGI Michèle	207 000	1 895	0	31/12/2019
Acq Trinitaires Parcelle 896 M42		TRINITAIRES	33 900	339	100	31/12/2020
Acq Trinitaires Parcelle 896 m232		TRINITAIRES	544 100	5 441	100	31/12/2020
Chemin du Four de Buze-BATI	896 B 140	Crts Jogand	1 470 000	9 800	150	31/12/2021
Acq Sallony solde		SALLONY	339 600	3 396	100	31/12/2021
Total 1-Acquisitions			2 742 210	21 946		
Acq Etat/CD13 Parcelle 896 B 76			9 000	90	100	31/12/2019
Total 15-Acquisitions Foncier Public			9 000	90		
			2 751 210			

b. En ce qui concerne les études et les travaux

Pour répondre aux objectifs fixés au 31 décembre 2018, pour l'année 2019, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025
2-Budget Travaux	-2 260 310	-76 681		-480 403	-524 076	-524 076	-524 076	-131 019	21
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch.	-9 446 565	-9 446 564							-1
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 466 000	-2 871 221	-2 594 780						1
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-534 000	-24 990	-259 010	-250 000					
B : 192/305-Eprojet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 868 536	-1 174 074	-694 462						
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-8 400 000		-2 000 000	-3 228 000	-1 968 000	-1 204 000			
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-3 600 000				-540 000	-2 340 000	-720 000		
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-44 400			-44 400					
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-638 400	-406 693	-231 707						
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio	-1 262 400			-300 000	-962 400				
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-6 495 600			-300 000	-3 222 140	-2 973 460			
B : 192/312-Divers	-1 001 937	-511 685	-143 911	-119 925	-68 610	-82 322	-75 484		
B : 192/318-Parachèvement	-564 000			-100 000	-100 000	-182 000	-182 000		
2a-Budget Travaux Mirabilis	-39 321 838	-14 435 227	-5 923 870	-4 342 325	-6 861 150	-6 781 782	-977 484		
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes	-2 130 551	-2 043 553	-86 998						
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-319 010	-313 046	-5 964						
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-57 709	-57 709							
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-534 000	-424 815	-109 185						
B : 192/317-Divers	-36 000	-24 868	-11 132						
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 077 270	-2 863 991	-213 279						
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-760 092	-760 091							-1

Centralité Mirabilis

○ Cœur de quartier

Les travaux :

Terminer les travaux de viabilisation et d'aménagement notamment d'espaces verts de l'îlot 25 Sud et des abords de l'îlot 26 C (levés des réserves) ;

Poursuivre et terminer les travaux de requalification de la traverse Ste Jeanne dans le cadre de la mise en discrétion restant à réaliser ;

Evacuer les dépôts sauvages jonchés le long de la voie verte ;

Finaliser les aménagements urbains de proximités : constitution du réseau cyclable, dispositif anti stationnement....

Les études :

Poursuite des études techniques pour la viabilisation de l'îlot 25 Nord (25 A, B C, D, E, F et G), préparation et lancement des consultations nécessaires à la mise en œuvre de ce projets :

- Gestion et entretien de la zone de chantier mutualisée
- Travaux de terrassements en déblais
- Travaux de terrassement en remblais, VRD et espaces verts

Poursuivre les études nécessaires à la mise en discrétion du réseau aérien de la Traverse Ste Jeanne ;

Lancement de la consultation de MOE (accord cadre) permettant par la suite d'engager notamment les études pour l'intégration paysagère des abords de la rue Gabriel Audisio et du parc Mirabilis (incluant le parachèvement du parc linéaire du Vallon du Bois Chenu dont la mise en œuvre devra se faire concomitamment aux travaux d'aménagement du parc Mirabilis ou à l'aménagement des abords de l'îlot 27 Sud)

Poursuite des démarches pour la reprise en gestion des nouveaux ouvrage et la rétrocession des ouvrages antérieurs et dernièrement réalisés.

Poursuite des études urbaines et de faisabilité notamment pour la définition des projets des îlots 25 E, B et 23.

Réalisation d'un audit portant sur les charges foncières et le cout de construction sur le cas particulier de l'îlot 25 F dans le cadre de la commercialisation de l'îlot 25 Nord.

○ **Voie U240 section Avenue du Parc et ses abords :**

Les travaux :

Suite et fin de l'exécution des travaux de VRD (voie U240) pour une ouverture à la circulation projeté avant l'été 2019.

Démarrage de la période d'entretien des espaces verts (2 ans).

Les études :

Réalisation d'un diagnostic gaz et ventilation dans le cadre de la mise en œuvre par HMP des protections acoustiques sur les bâtiments concernés ;

Suivi de la Convention concernant la mise en œuvre des protections acoustiques ;

Lancement des démarches pour la reprise en gestion des nouveaux ouvrage et la rétrocession des ouvrages réalisés ;

○ **Secteur Dolet Bessons :**

Désignation d'une équipe de Maîtrise d'œuvre et lancement des études pré opérationnelles en 2019.

○ **Secteur Pâquerettes :**

Les études :

Réalisation d'une étude de faisabilité au regard de la problématique hydraulique identifiée dans le secteur ;

Accompagnement pour la mise en œuvre d'un projet sur l'îlot Pâquerettes ;

c. En ce qui concerne la communication et la médiation de proximité

• **La médiation**

Voici les réunions d'information qui devraient être organisés en 2019 :

○ Comité de suivi annuel

Il convient de préciser que la manière permettant d'alimenter ces ateliers découle en grande partie de l'avancée des études pré-opérationnelles ou opérationnelles et peut également nécessiter la réalisation d'investigations complémentaires.

• **La communication**

En 2019, la mise en œuvre de la communication sur la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe devrait se traduire par :

- L'élaboration et la mise en ligne d'un site internet dédié à l'opération d'aménagement
- La mise en place d'une campagne d'information locale sur les chantiers à venir

d. Etudes/travaux transverses :

Mise en place de l'entretien régulier des terrains non aménagés maîtrisé par la Soleam (dans le respect du Code Forestier) ;

Bilan des actions environnementales sur la période 2012-2018 afin d'enrichir les réflexions dans le cadre de la recherche d'une nouvelle ambition environnementale ;

Poursuite des réflexions pour une nouvelle mise à jour des prescriptions de la Charte QE (selon les attentes du Concédant).

Le lancement de la nouvelle étude hydraulique générale permettant notamment la mise à jour du dossier loi sur l'eau.

Le lancement des démarches en vue de la préparation de la modification des documents cadre de la ZAC.

e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

- Rémunérations sur recettes :

Pour rappel avenant n°12 approuvé par le Conseil Métropolitain du 28/03/19

- *Pour les missions de commercialisation prévues à l'article 2f), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, le Concessionnaire aura droit à une rémunération égale à 7 % des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.*

Pour la présente rémunération, l'imputation au compte de l'opération se fera selon l'échéancier suivant :

- Cessions :

- 50 % à la signature de l'acte sous seing privé
- 50 % à la signature de l'acte authentique

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	REM déjà prise	2019	2020	2021	2022	2023	2024
EQUIPEMENT						5 880			
Equipements Publics (Écoles....)									
Ilot 25 D		CONSTRUCTA	22 904	10 304					
Ilot 25 A		SOGEPROM		20 160	20 160				
Ilot 23						14 000	14 000		
logement accession (à prix libre)									
Ilot 25 D		CONSTRUCTA	20 496	20 496					
Ilot 25 C		CONSTRUCTA	36 960	34 360					
Ilot 25 A		SOGEPROM		21 560	21 560				
Ilot 25 F				42 784	42 784				
Ilot 23						36 750	36 750		
Ilot 25 B						18 620	18 620		
Ilot 25 E 2						56 350	56 350		
logements intermédiaire (à prix									
Ilot MIRABILIS 25 E 2		650m2 pour du commerce				5 688	5 688		
Ilot MIRABILIS 25 F		420 m2 à usage de commerces dont une boulangerie de 180 m2 SDP				3 675	3 675		
Commerces									
		Total	80 360	149 664	84 504	140 963	135 083	0	0

Les rémunérations prévisionnelles de l'ilot 25 correspondent à la mise en œuvre de la dernière version du projet validé par l'ensemble des partenaires (ABF, SAU, DAH).

- Rémunérations sur recettes particulières:

Pour rappel avenant n°12 approuvé par le Conseil Métropolitain du 28/03/19

En cas de non réalisation définitive de la cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte sur rémunération de 50% perçu à la signature de l'acte sous seing privé comme il est indiqué ci-dessus, restera acquis au concessionnaire au regard des diligences effectuées, étant précisé que, sauf exception, cette disposition se limitera à une seule cession non réalisée par immeuble.

De façon exceptionnelle, afin, de pouvoir conserver plusieurs fois une rémunération perçue pour la cession non réalisée d'un immeuble, pour une cause qui ne lui est pas imputable, le concessionnaire devra, par courrier, exposer au Concédant les motifs qui justifient que la/les rémunération(s) complémentaire(s) perçue(s) pour un même immeuble reste acquises.

Un courrier au concédant doit être envoyé pour faire acter que SOLEAM conserve les rémunérations liées au 2^{ème} plan masse de l'ilot 25.

1er plan masse : ilot 25 jusqu'en 2011

	Rémunération
Rém. 7% HT Logis Mediterranee Ilot 25-Cv 19/12/8	21 000
Rem 7% HT Sogeprom Ilot 28-Cv 21/12/9	109 375
Rem 7% HT Finareal (Cv Cassé 9/3/10)-> Art Promotion	97 300
Rem 7% HT Sfhe Ilot25-Cv 31/3/10	87 360

2ème plan masse : Ilot 25 à partir de 2012

Rém. 7% HT Art Promotion Ilot 25e-CV 18/12/13	55 160
Rém. 7% HT Aa Arcade Ilot 25g -Cv 18/12/14-> QUARTUS	45 780
Rém. 7% HT Aa Arcade Ilot 25f-Cv 19/12/14	46 690
Rém. 7% HT Vte Sogeprom 25a-Cv 26/10/16	49 000

511 665

S'agissant des cessions opérées à la demande de la Collectivité, à titre gratuit ou à un prix minoré, il faut entendre par recettes HT, base d'application du taux de 7%, tels que mentionné au présent article la valeur indiquée dans l'acte de cession et servant de base pour le calcul des impôts, droits, salaires et émoluments ou à défaut le prix de vente tel que ressortant du dernier compte-rendu financier approuvé, portant sur des biens de nature et destination similaires.

A ce propos, les rémunérations liées à la cession des îlots 31 du secteur Dolet/Bessons ne sont pas intégrées dans le bilan en attente de la programmation de la commercialisation.

• Rémunérations sur participations constructeurs :

Désignation	REM deja prise	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ilot paquerettes			29 540				
ilot DOLET 31 E						12 555	
Ilot DOLET 31 C						25 109	
Ilot DOLET 31 F							18 463
Ilot DOLET 31 D							33 233
Total 8-Participations constructeurs			29540			37663,5	51695

7) *LES DEPENSES « BASTIDE MONTGOLFIER »*

Bastide Montgolfier :

Les travaux ont été réceptionnés le 30 juillet 2018, l'année 2019 sera constituée des DGD et du parfait achèvement.

8) *LES RECETTES DE ZAC*

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Compte tenu du contexte rappelé et des objectifs présentés en préambule de ce chapitre à court terme les prévision de commercialisation concerne le cœur de quartier Mirabilis. En effet, la stabilisation du projet de l'ilot 25 Nord, permettra de préparer sa mise en œuvre opérationnelle qui passe notamment par la signature de nouveaux compromis de vente, ainsi, au 31 décembre 2018, les perspectives envisageables sont les suivantes :

- Pour l'année 2019 : signature de compromis de vente sur les îlots 25 A et F
- Réitération de deux actes authentiques sur les îlots 25 C et D
- Pour l'année 2020: Réitération de 2 actes authentiques sur l'ilot 25 A et F
- Pour l'année 2021: signature de compromis de vente sur les îlots E et B et réitération en 2022

OP.192 ZAC STE MARTHE CRAC 2018

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date cession
Ilot MIRABILIS 25 E1 - EQUIPEMENT			84 000	1 000	84	31/12/2021	31/12/2021
Total 10-Foncier Equipements Publics (Écoles....)			84 000	1 000			
Ilot 25 D		CONSTRUCTA	474 400	1 186	400	31/07/2018	15/09/2019
Ilot 25 A		SOGEPROM	576 000	1 440	400	24/01/2019	31/12/2020
Ilot 23			400 000	1 000	400	31/12/2021	01/01/2022
Total 3-Cessions logement accession (à prix libre)			1 450 400	3 626			
Ilot 25 D		CONSTRUCTA	585 600	1 779		31/07/2018	15/09/2019
Ilot 25 C		CONSTRUCTA	1 018 850	2 911	350	31/07/2018	15/09/2019
Ilot 25 A		SOGEPROM	616 000	1 760	350	24/01/2019	31/12/2020
Ilot 25 F			1 222 400	2 950	350	31/12/2019	31/12/2020
Ilot 23			1 050 000	3 000	350	31/12/2021	01/01/2022
Ilot 25 B			532 000	1 520	350	31/12/2021	31/12/2022
Ilot 25 E 2			1 610 000	4 600	350	31/12/2021	31/12/2022
Total 4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)			6 634 850	18 520			
Ilot MIRABILIS 25 E 2		650m2 pour du commerce	162 500	650	250	31/12/2021	31/12/2022
Ilot MIRABILIS 25 F		420 m2 à usage de commerces dont une boulangerie de 180 m2 SDP	105 000	420	250	31/12/2021	31/12/2022
Total 5b-Cessions Commerces			267 500	1 070			
		Total	8 436 750	24 216			

TOTAL LIGNE 100	25A	1 192 000 € HT
TOTAL LIGNE 102	25C	1 018 850 € HT
TOTAL LIGNE 103	25D	1 060 000 € HT
TOTAL LIGNE 104	25E/B et 23	3 754 500 € HT
TOTAL LIGNE 105	25F	1 327 400 € HT

A moyen terme, le développement du projet d'aménagement va s'étendre vers l'Ouest dans le secteur Dolet Besson dont la composition urbaine a été revue dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration au 31 décembre 2018. Ainsi, le présent CRAC intègre la déclinaison des nouveaux îlots projetés et la programmation envisagée. Toutefois, les perspectives de commercialisation devront être précisées avec le Concédant en fonction des modalités d'application du protocole d'accord avec MARIGNAN.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
Ilot DOLET 31 G		Scénario MARIGNAN	0	1 752	0	31/12/2023	31/12/2024
Ilot DOLET 31 A			340 000	850	400	31/12/2023	31/12/2024
Ilot DOLET 31 B		Scénario MARIGNAN	0	2 850	0	31/12/2023	31/12/2024
Ilot DOLET 31 H		Scénario MARIGNAN	0	1 600	0	31/12/2023	31/12/2024
	3-Cessions logement accession (à prix libre)		340 000	7 052			

b. En ce qui concerne les implantations à venir sur la ZAC :

Dans le contexte présenté précédemment, les îlots en réflexion et les permis de Construire qui seront à l'étude en 2019 sont les suivants :

- ILOT PAQUERETTES un projet de faisabilité a été déposé par le pétitionnaire et présenté en CTU au 4^{ème} trimestre 2018. Le projet est à reprendre en fonction des observations de la CTU.
- ILOT 25 F – l'Aménageur poursuivra les démarches nécessaires notamment celles qu'évoquées précédemment, afin de commercialiser cet îlot dans les meilleures conditions possibles.
- SOGEPROM ILOT 25 A – préparation du permis de construire pour du logement libre et en accession à la propriété,
- MARGNAN - ILOT 27 Sud, préparation du permis de construire pour du logements libres.

c. En ce qui concerne le budget annexe

• Participations VDM Equipements primaires (poste 330)

-VU la délibération du Conseil municipal n°16/1079/UAGP en date du 5 Décembre 2016 par laquelle est approuvée la convention financière tripartite n°17/0065 entre la Métropole, la SOLEAM et la Ville de Marseille pour un montant de 4 453 097€ dont 799 875€ au titre de la bastide Montgolfier, et le solde 3 653 222€ réparti entre le traitement paysager des coulées vertes et bassins à hauteur de 3 240 239€ et les espaces verts à hauteur de 412 983€.

-VU l'avenant n°1 à la convention financière tripartite n°17/0065 entre la Métropole, la SOLEAM et la Ville de Marseille qui sera proposé concomitamment au CRAC 2018 pour un montant de 4 698 656 € dont 1 045 434€ au titre de la bastide Montgolfier, et le solde 3 653 222€ réparti entre le traitement paysager des coulées vertes et bassins à hauteur de 3 240 239€ et les espaces verts à hauteur de 412 983€.

Son versement est échelonnée entre la phase études et conception qui devrait intervenir au 1^{er} semestre 2019 et la phase travaux au 1^{er} semestre 2020.

Soit 500 000 € au 1/7/19, 3 000 000€ au 1/7/21, le solde après réception sans réserves et au vu des couts définitifs.

Ces éléments sont repris au CRAC au 31/12/18 en l'état.

• Participations constructeurs

L'année 2019 devrait donner lieu à la signature d'une convention de participation constructeur sur l'îlot Pâquerettes et à l'élaboration d'une convention de participation partielle dans le cadre du permis de construire de l'îlot 27 Sud.

Désignation	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
ilot paquerettes		422 000	2 000	211	31/12/2020
ilot DOLET 31 E		179 350	850	211	31/12/2023
Ilot DOLET 31 C		358 700	1 700	211	31/12/2023
Ilot DOLET 31 F		263 750	1 250	211	31/12/2024
Ilot DOLET 31 D		474 750	2 250	211	31/12/2024
Total 8-Participations constructeurs		1 698 550	8 050		

- **Produits divers**

- Facturation de la participation forfaitaire aux couts d'aménagements suite à l'installation d'une bulle de vente (MARNAN/QUARTUS/CONSTRUCTA et SOGEPROM)
- le remboursement par GRDF des travaux de reprise bd audisio

d. En ce qui concerne les prévisions de participation

- **Participation à l'équilibre (poste 400/411)**

Au 31/12/18, 15,5M€ ont été versés par la Ville de Marseille (ex concédant)

Au 31/12/18, 9M€ ont été versés par la Métropole ; reste 21 304 755€ à appeler ,soit une augmentation de 558 404 € pour tenir compte des acquisitions à venir.

- **Participation aux équipements (poste 410/412)**

- Poste 410 Participation Equipement Métropole en ZAC

Pour rappel avant le transfert de la concession à la Métropole, il était prévu un montant de 8 536 682€ sur ce poste, correspondant à un effort de la collectivité pour équiper et aménager le secteur (soit 149 hectares au titre de la ZAC et 1 hectare au titre de la concession). Depuis ce transfert, cette participation a été répartie entre la Ville de Marseille et la Métropole, ramenant ainsi le montant à 4 083 585 € (poste 410 part Métropole).

- Poste 412 Participation « Pâquerettes » hors ZAC

La convention n°15/1892 du 4 février 2016 en vue de la requalification du tronçon de l'avenue paquerettes avenant par délibération n°AEC 007/1400/15/CC du 30/12/15 a fixé le montant à 267 000 € HT. Ce montant a été réévalué dans le CRAC au 31/12/17 en fonction du prévisionnel actualisé soit 387 117€ HT .Il n'a pas été nécessaire d'établir un avenant à cette convention, du fait que la Métropole AMP est devenu concédante de l'opération.

Cette participation est assise sur les postes 314/315 pour ce qui concerne les travaux. Les honoraires techniques sont évalués à hauteur de 10% du montant des travaux.

VRD pour un montant HT de 265 355€

Démolition pour un montant HT de 48 091€

QP 10% = 31 345€

REM 5% = 17 240€ soit un cout final de 362 030€ HT soit une diminution de 25 087€ HT

9) LES RECETTES DE LA BASTIDE MONTGOLFIER

Il est prévu d'approuver concomitamment à ce CRAC, un avenant n°1 à la convention tripartite actant l'évolution du montant de la participation de la Ville de Marseille de 232 287€ et fixant son coût à 1 045 434€ TTC.

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

Préambule

La décision de réinterroger profondément le projet résultant du dossier de Réalisation sur le secteur Nord n'avait jusqu'à lors pas été répercutée dans le bilan d'opération.

Le CRACL au 31 décembre 2016, présentait un bilan prévisionnel avec des dépenses et des recettes clairement identifiées de 2017 à 2020 (correspondant principalement au développement de la centralité Mirabilis). Le solde des dépenses et des recettes correspondant aux objectifs initiaux du dossier de Réalisation avait été réparti de 2021 à 2025 afin de les distinguer.

La volonté de la collectivité de réinterroger le projet d'aménagement dans le secteur Nord de la ZAC se confirmant, deux nouveaux postes budgétaires intitulés « reste à programmer » sont créés dans le CRACL au 31 décembre 2017 afin d'identifier distinctement les dépenses et les recettes initialement projetées pour l'aménagement du secteur Nord de la ZAC et de maintenir un budget constant dont les objectifs correspondent au dossier de réalisation en vigueur. Ces postes se trouvent respectivement dans les budgets annexes des dépenses et des recettes.

Le CRACL au 31 décembre 2018 reprend ces dispositions.

I - LES DÉPENSES DE ZAC

1 • Acquisitions et frais divers

- Foncier Public

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000	-9 000	
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 857	-21 857	
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-494 760	-494 760	
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-1 665	-1 665	
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2	-2	
1-Budget Foncier Public	-527 284	-527 284	

RAS

○ Foncier Nord

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 192/10-Acquisitions		-15 088 301	15 088 301
B : 192/102-Acq Sci Reyfils Parcelle 893 C 291	-13 100		-13 100
B : 192/104-Acq Vitaverde Parcelle 896 B 79	-65 000		-65 000
B : 192/105-Acq Reynier Expro Parcelle 893 C14	-302 500		-302 500
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions		-1 161 055	1 161 055
B : 192/109-Acq Reynier Coin Parcelle 893 C 293	-50 900		-50 900
B : 192/110-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 000	-207 000	
B : 192/119-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	
B : 192/13-Frais sur Acquisitions		-515 491	515 491
1-Budget Foncier Nord	-1 320 500	-17 653 847	16 333 347

Les évolutions constatées sur le tableau ci-dessus, correspondent à l'adaptation du livre de compte afin de regrouper les dépenses d'acquisitions concernant le secteur Nord de la ZAC :

Le poste 10 « Acquisition » regroupe les dépenses d'acquisition initialement imputées sur le poste 192/1 (voir tableau ci-dessous) et les dépenses correspondant aux postes 102/104/105/109 (ramenés à zéro dans le tableau ci-dessus) ;

Le poste 11 regroupe les dépenses concernant le secteur Nord initialement imputées sur le poste 141 (voir tableau ci-dessous) et une prévision de versement d'indemnité sur le dossier BIGGI .

Le poste 13 « Frais sur Acquisition » regroupe les frais d'acquisitions réalisés au 31/12/18 et imputées initialement sur le poste 142 (voir tableau ci-dessous) et une prévision de frais de 3 850€ concernant les dépenses du poste 110 (non réalisé).

○ Autre foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-20 710 382	-6 053 581	-14 656 801
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-6 703 462	-6 703 462	
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. Lié à Poste 140	-62 707	-62 707	
B : 192/101-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860	-173 860	
B : 192/103-Acq Di Fransceco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-1 550	-1 550	
B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350	-7 350	
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900	-33 900	
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100	-544 100	
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-41 260	-380 860	339 600
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-600 000	-2 070 000	1 470 000
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350	-106 350	
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-2 206 495	-753 138	-1 453 357
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-739 761	-275 038	-464 723
B : 192/143-Frais de Relogement	-2 987	-2 987	
B : 192/145-Taxes Foncières	-826 243	-826 243	
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-100 000	-100 000	
1-Budget Foncier	-32 860 407	-18 095 126	-14 765 281
TOTAL FONCIER	-34 708 191	-36 276 257	1 568 066

L'augmentation du budget Foncier s'explique par la prise en compte des dépenses d'acquisition des parcelles correspondant au terrain d'assiette du nouveau projet d'aménagement projeté sur l'îlot 23 (896B 16, 896 B 52 et 896 B 141) et des arbitrages concernant sa mise en œuvre opérationnelle .

2 • Etudes générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-1 620 795	-1 620 795	
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-870 000	-870 000	
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-300 000	-300 000	
B : 192/204-AMO Environnementale	-571 811	-571 811	
1a-Budget Etudes	-3 362 606	-3 362 606	

RAS

3 • Travaux et honoraires techniques

○ Honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-175 925	-175 925	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-2 230 934	-2 230 934	
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-120 211	-120 699	488
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-546 600	-546 600	
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-165 143	-165 143	
B : 192/405-Coordination	-505 378	-505 378	
2-Budget Honoraires	-3 744 191	-3 744 679	488

RAS pas d'évolution significative.

○ Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-64 070	-64 070	
B : 192/320-Aléas 7%	-2 031 034	-1 819 690	-211 344
2-Budget Travaux	-2 095 104	-1 883 760	-211 344
2a-Budget Travaux Mirabilis	-32 795 311	-32 795 311	
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes	-1 765 483	-1 775 946	10 463
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-265 355	-265 355	
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-48 091	-48 091	
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-445 000	-445 000	
B : 192/317-Divers	-30 000	-30 000	
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 553 929	-2 564 392	10 463
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-635 529	-635 529	

RAS : Budget 313 ajusté au réel des dépenses afin de tenir compte de l'incidence des révisions.

4 • Travaux et honoraires techniques équipement Ville de Marseille

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes Bastide	-92 566	-92 566	
B : 1921/300-Travaux	-787 822	-787 822	
B : 1921/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-24 323	-25 690	1 367
2-Budget Travaux Bastide	-812 145	-813 512	1 367
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-5 000	-5 000	
B : 1921/502-Assurances (Do+trc)	-11 900		-11 900
B : 1921/504-Divers et Imprévus	-6 779	-6 779	
3-Budget Divers Bastide	-23 679	-11 779	-11 900
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-42 804	-42 278	-526
4-Budget Remuneration Bastide	-42 804	-42 278	-526
Sous-total dépenses	-971 194	-960 135	-11 059

Les budgets concernés sont ajustés au réel des dépenses concernant les postes 320 et 502 ce qui explique la baisse globale de ce budget. Il en résulte la suppression du poste 502 « Assurance » dans la mesure où l'intervention ayant été conduite dans le cadre d'une convention de mise à disposition du bâti par la Ville de Marseille, ce poste est sans objet.

5 • Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
3-Budget Depenses Annexes	-51 372 269	-51 372 269	

RAS

6 • Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-60 000	
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 784 844	-3 852 632	67 788
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 013 955	-975 232	-38 723
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-776 058	-865 696	89 638
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-460 705	-511 665	50 960
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-272 112	-236 689	-35 423
4-Budget Rémunération	-6 367 674	-6 501 914	134 240

Les rémunérations de l'Aménageur sont établies sur la base de 7 % des recettes HT, et 5 % des dépenses HT. Ainsi les évolutions des postes budgétaires A310 et A320 résultent des évolutions des dépenses et des recettes de l'opération (hors bastide) décrites dans les postes budgétaires correspondant.

Le poste budgétaire n°A325 a été créé pour tenir compte des rémunérations sur participations constructeur initialement intégrées en rémunérations sur recettes.

Le poste budgétaire n°A326 tient compte de la conservation de la rémunération perçue suite aux signatures de CV qui n'ont pas pu aboutir dans le cadre de la mise en œuvre du projet du cœur de quartier Mirabilis (îlot 25 Nord version du plan masse postérieure à 2011), à savoir :

*ILOT 25 C et D : BELLECHASSE pour un montant de 80 360€ résigné avec CONSTRUCTA le 31/7/18

*ILOT 25 G : ARCADE pour un montant de 45 780€ remplacé par QUARTUS le 13/4/18

*ILOT 25 B LOGIS MEDITERRANEE pour un montant de 19 530€.

Concernant le poste n°A340, la rémunération de liquidation initialement forfaitaire (opération EX MARSEILLE AMENAGEMENT) a été ajusté par rapport à la grille tarifaire de la SOLEAM soit 0,05% de la demi-somme des dépenses et recettes HT (hors rémunération, frais financiers et participations du Concédant).

7 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-135 027	-135 027	
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-1 245 259	-1 033 172	-212 087
5-Budget Frais Financiers	-1 380 286	-1 168 199	-212 087

La variation des « Frais financiers Court terme » et des « Frais financiers Long terme », est directement liée à l'évolution de la trésorerie et des emprunts mobilisés.

Actuellement 2 emprunts sont en cours :

BANQUE POSTALE 3M€ AU 2/3/17 pour une durée de 5 ans (15/2/22) à un taux fixe de 0,8%

CREDIT COOPERATIF 3M€ AU 30/10/15 pour une durée de 5 ans (30/6/20) à un taux fixe de 1,25%

Il n'est plus prévu la mise en place un emprunt de 5M€ en 2019 pour une durée de 6 ans à taux fixe d'environ 1,2% comme imaginé au CRAC 2017.

II - LES RECETTES DE ZAC

1 • Cession charges foncières

Tableau récapitulatif des prix unitaires des charges foncières pratiqués sur la ZAC	
Affectation	Prix en € HT / m2 SDP
Social	220
Intermédiaire	350
Accession	400
Équipement	84
Services	150
Bureau	200
Commerces	250

○ MIRABILIS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 192/100-Ilot 25 A	1 232 000	1 192 000	-40 000
A : 192/101-Ilot 25 B & 23 Collectif Social	871 200		-871 200
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 018 850	1 018 850	
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 060 000	1 060 000	
A : 192/104-Ilot 25 B/E & 23 Collectif Intermédiaire	3 172 500	3 754 500	582 000
A : 192/105-Ilot 25 F	1 334 900	1 327 400	-7 500
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 421 950	1 472 734	50 784
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 010 177	2 010 177	
A : 192/108-Ilot Autres	873 014	873 014	
A : 192/109-Foncier Equipements Publics (Écoles....)	387 677	387 677	
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	13 382 268	13 096 352	-285 916

Au crac au 31/12/17, le budget Cession du secteur Mirabilis augmentait principalement du fait de la prise en compte de l'îlot 23 dans les recettes issues de la cession de charges foncière (poste n°101 et 104) alors que précédemment la perception de Participation Constructeur était attendue sur cet îlot.

Au CRAC au 31/12/18, les recettes prévisionnelles attendues sur l'îlot 23 évolues du fait de la réaffectation de la part du logement social projeté sur cet îlot pour du logement à prix maîtrisé. Compte tenu de l'évolution du projet urbain sur cet îlot, la SDP prévisionnelle est ramenée à 4000 m2 dans l'attente d'une définition plus précise des fiches de lot.

L'îlot 25 B est également affecté à 100 % pour du logement à prix maîtrisé afin de respecter les objectifs de mixité recherchés en tenant compte de la réorientation du projet dans le secteur Nord.

Les autres variations s'expliquent principalement par des ajustements de SDP suivant les dernières modifications ou prévisions connues et la prise en compte des derniers compromis signés sur les îlots identifiés.

Détail des incidences :

ILOT 23 : 4000 m2 de SDP pour du logement à PM. Il n'y a plus de logement social sur cet îlot.

ILOT 25 B : changement d'affectation Social => PM pour 100% de la SDP projeté.

ILOT 25 E : SDP Logement PM ramené à 3500 m2 afin de tenir compte de la volonté de réaliser un Équipement socio-administratif et culturel projeté sur cet îlot au 31-12-18

ILOT 25 F : SDP logement PM ramené à 3230 m2 suivant les dernières projections de l'Urbaniste Conseil. La SDP commerce a été ramenée à 420 m2.

ILOT 25 A : SDP mises à jour suivant le dernier CV signé.

○ AUTRES SECTEURS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 192/Bessons/110-Collectif accession libre	88 920	340 000	251 080
A : 192/Bessons/111-Collectifs Intermédiaires (à Prix Maîtrisés)	518 350		-518 350
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	607 270	340 000	-267 270
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	7 500	7 500	
1d-Budget Cessions	488 030	488 030	

TOTAL CESSIONS AUTRES	1 102 800	835 530	-267 270
------------------------------	------------------	----------------	-----------------

Le présent CRAC au 31/12/18 intègre la déclinaison des nouveaux îlots projetés et la programmation envisagée dans le secteur Dolet-Besson. Toutefois, les perspectives de commercialisation devront être précisées avec le Concédant en fonction des modalités d'application du protocole d'accord avec le promoteur MARIGNAN. Ainsi, le budget prévisionnel 1a évolué à la baisse afin de tenir compte du scénario le plus défavorable induit par les clauses du Protocole en vigueur traduite dans le tableau ci-dessous :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
Ilôt DOLET 31 G		Scénario MARIGNAN	0	1 752	0	31/12/2023	31/12/2024
Ilôt DOLET 31 A			340 000	850	400	31/12/2023	31/12/2024
Ilôt DOLET 31 B		Scénario MARIGNAN	0	2 850	0	31/12/2023	31/12/2024
Ilôt DOLET 31 H		Scénario MARIGNAN	0	1 600	0	31/12/2023	31/12/2024
	3-Cessions logement accession (à prix libre)		340 000	7 052			

2 • Budget Annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 192/200-Participations Constructeurs	11 086 542	12 367 092	1 280 550
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 039 019	3 044 351	5 332
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	35 277	35 277	
A : 192/501-Produits Divers	247 710	273 091	25 381
A : 192/502-Reste à Programmer	61 073 240	61 073 240	
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 776	
3-Budget Annexes	75 493 564	76 804 827	1 311 263

Le poste budgétaire 3 « Budget Annexe » évolution à la hausse pour les raisons suivantes :

- Le poste 200 « participation constructeur » varie en fonction de l'évolution du montant de la participation qui est calculé à partir du coût total des équipements publics rapportés au m2 de surface de plancher cessible (hors équipements publics de superstructure).

Au 31 décembre 2018, ce poste évolué afin de prendre en compte le nouveau scénario d'aménagement projeté dans ce secteur faisant suite aux nouvelles études urbaines conduites dans le cadre de la préparation du PLUI et conformément aux arbitrages du Concédant concernant la programmation à retenir dans le respect des objectifs de mixité prévus dans le cadre de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe. Ainsi, les principales évolutions portent sur :

Désignation	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT
ilôt DOLET 31 E		179 350
Ilôt DOLET 31 C		358 700
Ilôt DOLET 31 F		263 750
Ilôt DOLET 31 D		474 750

- L'augmentation du poste 330 « participations Vdm Equipements Primaires » correspond à une correction suite à une coquille qui s'était glissée dans le CRACI précédent.

- Le poste n°501 tient compte du remboursement des dégradations faites par les travaux sur l'îlot 26C de MARIGNAN ; ainsi que les indemnités d'occupation de l'îlot 25H.

*Pour mémoire : Le poste n°502 « reste à programmer » a été créé afin de regrouper les recettes prévisionnelles du secteur Nord, en cours de ré-orientation par le Concédant et de maintenir un budget constant permettant la mise en œuvre du projet correspondant au dossier de réalisation en vigueur. Ce nouveau poste regroupe, le budget cession du secteur besson, le budgt cession du secteur Santa Cruz et les recettes de participations de l'îlot 22. Le montant correspondant à 61 073 240€ se décompose en: cessions prévisionnelles du secteur Nord pour un montant de 22 235 917€ + 37 883 423€=60 119 340€
recettes de participations attendues soit 4 600m2 à 209€ =961 400€*

3• Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	29 746 351	30 304 755	558 404
A : 192/410-Participations Métropole Equipements	3 402 988	3 402 988	
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	15 500 000	15 500 000	
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	387 117	360 462	-26 655
4-Budget Participations	49 036 456	49 568 205	531 749

Le poste budgétaire n°400 correspondant à la participation de la Métropole à l'Équilibre, augmente afin de prendre en compte les dépenses d'acquisition supplémentaires, non compensées par des recettes nouvelles ou des économies dans les secteurs Mirabilis. Ces augmentations budgétaires, concernent principalement :

La prise en compte des dépenses d'acquisition des parcelles correspondant au terrain d'assiette du nouveau projet d'aménagement projeté sur l'îlot 23.

4• Participation équipement Ville de Marseille

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 1921/300-Drac	100 000	100 000	
3-Budget Subventions	100 000	100 000	
A : 1921/330-Participations Ville Bastide Montgolfier	871 195	860 135	-11 060
4-Budget Participations Équipements	871 195	860 135	-11 060
Sous-total recettes	971 195	960 135	-11 060

Les budgets concernés sont ajustés au réel des dépenses concernant les postes 320 et 502 ce qui explique la baisse globale de ce budget. Il en résulte la suppression du poste 502 « Assurance » dans la mesure où l'intervention ayant été conduite dans le cadre d'une convention de mise à disposition du bâti par la Ville de Marseille, ce poste est sans objet.

* * * * *

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
	Budget actualisé		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-36 276 257	-92 749	-36 369 006
B : 2-Dépenses.Etudes	-3 379 151	-663 942	-4 043 093
B : 3-Dépenses.Travaux	-38 692 503	-7 703 227	-46 395 730
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-3 820 700	-762 567	-4 583 267
B : 5-Dépenses.Divers	-51 384 049	-10 107 027	-61 491 076
B : 6-Dépenses.Rémunération	-6 544 192		-6 544 192
B : 7-Dépenses.Financiers	-1 168 199		-1 168 199
Sous-total dépenses	-141 265 051	-19 329 512	-160 594 563
A : 1-Recettes.Ventes	75 005 123	14 389 354	89 394 477
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	3 904 486	780 897	4 685 383
A : 2-Recettes.Participations constructeurs	12 367 092		12 367 092
A : 3-Recettes.Subventions	100 000		100 000
A : 4-Recettes.Participations concédant	49 568 205	752 690	50 320 895
A : 5-Recettes.Divers	308 368	45 775	354 143
A : 6-Recettes.Financiers	11 776		11 776
Sous-total recettes	141 265 050	15 968 716	157 233 766
Sous-total TVA	1	-1	3 360 795

BILAN PRÉVISIONNEL ZAC STE MARTHE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier Nord	-17 653 847	-33 787	-17 687 634
1-Budget Foncier Public	-527 284	-1 258	-528 542
1-Budget Foncier	-18 095 126	-57 705	-18 152 831
1a-Budget Etudes	-3 362 606	-660 634	-4 023 240
2-Budget Honoraires	-3 744 679	-747 363	-4 492 042
2-Budget Travaux	-1 883 760	-376 550	-2 260 310
2a-Budget Travaux Mirabilis	-32 795 311	-6 526 527	-39 321 838
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 564 392	-512 878	-3 077 270
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-635 529	-124 563	-760 092
3-Budget Dépenses Annexes	-51 372 269	-10 104 675	-61 476 944
4-Budget Rémunération	-6 501 914		-6 501 914
5-Budget Frais Financiers	-1 168 199		-1 168 199
Sous-total dépenses	-140 304 916	-19 145 940	-159 450 856
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	13 096 352	2 154 537	15 250 889
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	340 000	18 700	358 700
1b-Budget Cessions Secteur Bessons			
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	7 500	1 470	8 970
1d-Budget Cessions	488 030		488 030
3-Budget Annexes	76 804 827	12 869 293	89 674 120
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	30 304 755		30 304 755
A : 192/410-Participations Métropole Equipements	3 402 988	680 598	4 083 586
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	15 500 000		15 500 000
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	360 462	72 092	432 554
4-Budget Participations	49 568 205	752 690	50 320 895
Sous-total recettes	140 304 914	15 796 690	156 101 604
Sous-total TVA	2	-2	3 349 254

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC SAINTE MARTHE-FONCIER ET ETUDES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 02-oct
B : 192/10-Acquisitions	-15 088 301	-15 088 301							
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 161 055	-1 139 355	-21 700						
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000							
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 000		-207 000						
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-549 278	-545 427	-3 850						-1
1-Budget Foncier Nord	-17 687 634	-17 455 083	-232 550						-1
1-Budget Foncier Public	-528 542	-519 541	-9 002						1
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581							
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-6 703 462	-6 703 462							
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. Lié à Poste 140	-73 681	-73 681							
B : 192/101-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860	-173 860							
B : 192/103-Acq Di Fransesco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-1 550	-1 550							
B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350	-7 350							
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900			-33 900					
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100			-544 100					
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-380 860		-41 260		-339 600				
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-2 070 000	-600 000			-1 470 000				
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350		-106 350						
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-753 138	-535 455	-44 283	-173 400					
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-316 964	-224 476	-7 883	-27 227	-57 378				
B : 192/143-Frais de Relogement	-3 015	-3 016							1
B : 192/145-Taxes Foncières	-826 243	-638 281	-78 052	-78 052	-10 620	-10 620	-10 620		2
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-104 777	-76 117	-28 660						
1-Budget Foncier	-18 152 831	-15 090 829	-306 488	-856 679	-1 877 598	-10 620	-10 620		3
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-1 934 367	-1 235 814	-167 900	-77 208	-137 410	-164 892	-151 151		8
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-1 043 620	-552 886	-169 578	-65 772	-77 390	-92 868	-85 129		3
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-359 910	-172 031	-57 515	-53 987	-23 140	-27 768	-25 454		-15
B : 192/204-AMO Environnementale	-685 343	-406 861	-41 949	-53 935	-55 330	-66 396	-60 863		-9
1a-Budget Etudes	-4 023 240	-2 367 592	-436 942	-250 902	-293 270	-351 924	-322 597		-13

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC SAINTE MARTHE-TRAVAUX

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 02-oct
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-210 429	-210 432							3
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-2 677 117	-934 938	-223 454	-389 840	-699 840	-299 840	-129 207		2
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-144 611	-127 334	-17 277						
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-655 920	-352 102	-212 708	-91 110					
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-197 511	-197 511							
B : 192/405-Coordination	-606 454	-98 492	-64 448	-71 849	-112 630	-135 156	-123 893		14
2-Budget Honoraires	-4 492 042	-1 920 809	-517 887	-552 799	-812 470	-434 996	-253 100		19
2-Budget Travaux	-2 260 310	-76 681		-480 403	-524 076	-524 076	-524 076	-131 019	21
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch.	-9 446 565	-9 446 564							-1
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 466 000	-2 871 221	-2 594 780						1
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-534 000	-24 990	-259 010	-250 000					
B : 192/305-Eprojet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 868 536	-1 174 074	-694 462						
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-8 400 000		-2 000 000	-3 228 000	-1 968 000	-1 204 000			
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-3 600 000				-540 000	-2 340 000	-720 000		
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-44 400			-44 400					
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-638 400	-406 693	-231 707						
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio	-1 262 400			-300 000	-962 400				
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-6 495 600			-300 000	-3 222 140	-2 973 460			
B : 192/312-Divers	-1 001 937	-511 685	-143 911	-119 925	-68 610	-82 322	-75 484		
B : 192/318-Parachèvement	-564 000			-100 000	-100 000	-182 000	-182 000		
2a-Budget Travaux Mirabilis	-39 321 838	-14 435 227	-5 923 870	-4 342 325	-6 861 150	-6 781 782	-977 484		
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Paquerettes	-2 130 551	-2 043 553	-86 998						
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-319 010	-313 046	-5 964						
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-57 709	-57 709							
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-534 000	-424 815	-109 185						
B : 192/317-Divers	-36 000	-24 868	-11 132						
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 077 270	-2 863 991	-213 279						
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-760 092	-760 091							-1

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC SAINTE MARTHE-AUTRES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 02-oct
B : 192/500-Charges de Gestion	-1 030 654	-570 197	-149 037	-69 200	-83 040	-83 040	-76 120		-20
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-257 726	-20 954	-60 432	-60 432	-60 432	-60 432	-60 432	-12
B : 192/502-Assurance	-21 003	-18 437	-702	-936	-936				8
B : 192/503-Frais sur Ventes	-47 542	-2 865	-2 793	-11 172	-11 172	-11 172	-8 379		11
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-302 340	-174 893	-23 769	-23 040	-27 648	-27 648	-25 344		2
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-874 906	-382 609	-95 546	-88 170	-105 804	-105 804	-96 987		14
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-1 385 137	-599 305	-110 349	-150 110	-180 132	-180 132	-165 121		12
B : 192/507-Reste à Programmer	-57 234 510						-57 234 510		
B : 192/A510-TVA non Récupérable									
3-Budget Dépenses Annexes	-61 476 944	-2 006 032	-403 150	-403 060	-469 164	-468 228	-57 666 893	-60 432	15
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-40 000	-20 000						
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 852 632	-2 298 942	-367 253	-271 413	-390 844	-348 465	-175 718		3
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-975 232	-441 220	-149 664	-84 504	-140 963	-135 083	-23 798		
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-865 696	-746 798		-29 540			-37 664	-51 695	1
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-511 665	-465 885	-45 780						
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-236 689								-236 689
4-Budget Rémunération	-6 501 914	-3 992 845	-582 697	-385 457	-531 807	-483 548	-237 180	-51 695	-236 685
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-135 027	-135 025							-2
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-1 033 172	-764 718	-90 627	-68 631	-46 511	-31 772	-20 514	-10 336	-63
5-Budget Frais Financiers	-1 168 199	-899 743	-90 627	-68 631	-46 511	-31 772	-20 514	-10 336	-65
Sous-total dépenses	-159 450 856	-62 388 464	-8 716 492	-7 340 256	-11 416 046	-9 086 946	-60 012 464	-253 482	-236 706

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC SAINTE MARTHE-CESSIONS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 02-oct
A : 192/100-Ilot 25 A	1 257 560	140 000		1 117 560					
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 222 620	101 885	1 120 735						
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 272 000	106 000	1 166 000						
A : 192/104-Ilot 25 B/E & 23 Collectif Intermédiaire	4 505 400	138 800			2 087 200	2 279 400			
A : 192/105-Ilot 25 F	1 592 880			1 592 880					
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 767 281	1 767 281							
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 287 349	2 287 349							
A : 192/108-Ilot Autres	941 322	941 322							
A : 192/109-Foncier Equipements Publics (Écoles....)	404 477	303 677			100 800				
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	15 250 889	5 786 314	2 286 735	2 710 440	2 188 000	2 279 400			
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	358 700						35 870	322 830	
1b-Budget Cessions Secteur Bessons									
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	8 970							
1d-Budget Cessions	488 030	488 030							

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC SAINTE MARTHE-AUTRES RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 02-oct
A : 192/200-Participations Constructeurs	12 367 092	10 668 543		422 000	538 050	738 500			-1
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 653 221		267 713		3 385 508				
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	37 364	32 214	5 150						
A : 192/501-Produits Divers	316 779	273 613	43 165						1
A : 192/502-Reste à Programmer	73 287 888						73 287 888		
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 777							-1
3-Budget Annexes	89 674 120	10 986 147	316 028	422 000	3 923 558	738 500	73 287 888		-1
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	30 304 755	9 000 000	3 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	2 746 351	558 404	
A : 192/410-Participations Métropole Equipements	4 083 586			500 000		3 583 586			
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	15 500 000	15 500 000							
A : 192/412-Participation Equipmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	432 554		432 554						
4-Budget Participations	50 320 895	24 500 000	3 432 554	5 500 000	5 000 000	8 583 586	2 746 351	558 404	
Sous-total recettes	156 101 604	41 769 461	6 035 317	8 632 440	11 111 558	11 601 486	76 070 109	881 234	-1
C : 192/A610-Emprunts Encaissements	13 500 000	13 500 000							
C : 192/A620-Avances Encaissements	17 500 000	17 500 000							
C : 192/A630-Rbt Par Edf Préfinancement	6 160 000	1 998 360					4 161 640		
C : 192/A520-Crédit de TVA Remboursé		2 518 051	-100 722	-1 208 664	-1 208 664				-1
D : 192/A520-TVA Reversee	3 349 254		133 970	1 607 640	1 607 640				4
D : 192/A610-Remboursement Emprunts	-13 500 000	-10 200 000	-1 200 000	-1 200 000	-600 000	-300 000			
D : 192/A620-Remboursement Avances	-17 500 000						-3 000 000	-9 000 000	-5 500 000
D : 192/A630-Préfinancement Edf Par Soleam	-6 160 000	-6 160 000							
Sous-total trésorerie transitoire	3 349 254	19 156 411	-1 166 752	-801 024	-201 024	-300 000	1 161 640	-9 000 000	-5 499 997
Trésorerie brute		-1 462 592	-5 310 519	-4 819 359	-5 324 871	-3 110 331	14 108 954	5 736 706	2

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES FONCIER ET ETUDES

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	TTC au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/10-Acquisitions		-15 088 301	15 088 301
B : 192/102-Acq Sci Reyfils Parcelle 893 C 291	-13 100		-13 100
B : 192/104-Acq Vitaverde Parcelle 896 B 79	-65 000		-65 000
B : 192/105-Acq Reynier Expro Parcelle 893 C14	-302 500		-302 500
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions		-1 161 055	1 161 055
B : 192/109-Acq Reynier Coin Parcelle 893 C 293	-50 900		-50 900
B : 192/110-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 000	-207 000	
B : 192/119-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	
B : 192/13-Frais sur Acquisitions		-549 278	549 278
1-Budget Foncier Nord	-1 320 500	-17 687 634	16 367 134
1-Budget Foncier Public	-528 542	-528 542	
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-20 710 382	-6 053 581	-14 656 801
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-6 703 462	-6 703 462	
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. Lié à Poste 140	-73 681	-73 681	
B : 192/101-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860	-173 860	
B : 192/103-Acq Di Fransceco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-1 550	-1 550	
B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350	-7 350	
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900	-33 900	
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100	-544 100	
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-41 260	-380 860	339 600
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-600 000	-2 070 000	1 470 000
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350	-106 350	
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-2 206 495	-753 138	-1 453 357
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-805 072	-316 964	-488 108
B : 192/143-Frais de Relogement	-3 015	-3 015	
B : 192/145-Taxes Foncières	-826 243	-826 243	
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-104 777	-104 777	
1-Budget Foncier	-32 941 497	-18 152 831	-14 788 666
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-1 939 239	-1 934 367	-4 872
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-1 043 220	-1 043 620	400
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-360 000	-359 910	-90
B : 192/204-AMO Environnementale	-685 343	-685 343	
1a-Budget Etudes	-4 027 802	-4 023 240	-4 562

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES TRAVAUX ET AUTRES

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	TTC au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-210 429	-210 429	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-2 677 117	-2 677 117	
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-144 024	-144 611	587
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-655 920	-655 920	
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-197 511	-197 511	
B : 192/405-Coordination	-606 453	-606 454	1
2-Budget Honoraires	-4 491 454	-4 492 042	588
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-76 681	-76 681	
B : 192/320-Aléas 7%	-2 437 241	-2 183 629	-253 612
2-Budget Travaux	-2 513 922	-2 260 310	-253 612
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch.	-9 446 565	-9 446 565	
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 465 910	-5 466 000	90
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-534 000	-534 000	
B : 192/305-Eprojet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 868 536	-1 868 536	
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-8 400 000	-8 400 000	
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-3 600 000	-3 600 000	
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-44 400	-44 400	
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-638 400	-638 400	
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio	-1 262 400	-1 262 400	
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-6 495 600	-6 495 600	
B : 192/312-Divers	-1 002 345	-1 001 937	-408
B : 192/318-Parachèvement	-564 000	-564 000	
2a-Budget Travaux Mirabilis	-39 322 156	-39 321 838	-318
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes	-2 117 695	-2 130 551	12 856
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-319 010	-319 010	
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-57 709	-57 709	
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-534 000	-534 000	
B : 192/317-Divers	-36 000	-36 000	
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 064 414	-3 077 270	12 856
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-760 092	-760 092	
B : 192/500-Charges de Gestion	-1 031 219	-1 030 654	-565
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-580 852	
B : 192/502-Assurance	-21 003	-21 003	
B : 192/503-Frais sur Ventes	-47 541	-47 542	1
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-302 557	-302 340	-217
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-875 256	-874 906	-350
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-1 385 137	-1 385 137	
B : 192/507-Reste à Programmer	-57 234 510	-57 234 510	
B : 192/A510-TVA non Récupérable	-513		-513
3-Budget Dépenses Annexes	-61 478 588	-61 476 944	-1 644
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-60 000	
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 784 844	-3 852 632	67 788
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 013 955	-975 232	-38 723
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-776 058	-865 696	89 638
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-460 705	-511 665	50 960
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-272 112	-236 689	-35 423
4-Budget Rémunération	-6 367 674	-6 501 914	134 240
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-135 027	-135 027	
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-1 245 259	-1 033 172	-212 087
5-Budget Frais Financiers	-1 380 286	-1 168 199	-212 087
Sous-total dépenses	-158 196 927	-159 450 856	1 253 929

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC RECETTES

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	TTC au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 192/100-Ilot 25 A	1 275 400	1 257 560	-17 840
A : 192/101-Ilot 25 B & 23 Collectif Social	919 116		-919 116
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 222 620	1 222 620	
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 272 000	1 272 000	
A : 192/104-Ilot 25 B/E & 23 Collectif Intermédiaire	3 807 000	4 505 400	698 400
A : 192/105-Ilot 25 F	1 601 880	1 592 880	-9 000
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 706 340	1 767 281	60 941
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 287 349	2 287 349	
A : 192/108-Ilot Autres	941 322	941 322	
A : 192/109-Foncier Equipements Publics (Écoles....)	404 477	404 477	
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	15 437 504	15 250 889	-186 615
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	715 831	358 700	-357 131
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	8 970	
1d-Budget Cessions	488 030	488 030	
A : 192/200-Participations Constructeurs	11 086 542	12 367 092	1 280 550
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 646 823	3 653 221	6 398
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	38 594	37 364	-1 230
A : 192/501-Produits Divers	286 323	316 779	30 456
A : 192/502-Reste à Programmer	73 287 888	73 287 888	
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 776	
3-Budget Annexes	88 357 946	89 674 120	1 316 174
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	29 746 351	30 304 755	558 404
A : 192/410-Participations Métropole Equipements	4 083 586	4 083 586	
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	15 500 000	15 500 000	
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	464 540	432 554	-31 986
4-Budget Participations	49 794 477	50 320 895	526 418
Sous-total recettes	154 802 758	156 101 604	1 298 846
Dont TVA dépense	3 394 166	3 349 254	44 912

ECART ANNEE 2018-TTC

Ecart Année 2018 : 192-ZAC STE MARTHE

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000		-9 000
1-Budget Foncier Public	-9 000		-9 000
B : 192/105-Acq Reynier Expro Parcelle 893 C14	-302 500	-302 500	
B : 192/109-Acq Reynier Coin Parcelle 893 C 293	-50 900	-50 900	
B : 192/111-Acq Aubert Parcelle 896 B54	-41 260		-41 260
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-37 340	-37 340	
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-11 398	-11 049	-349
B : 192/145-Taxes Foncières	-76 037	-76 037	
1-Budget Foncier	-519 435	-477 826	-41 609
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Env	-37 590	-47 732	10 142
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-90 768	-104 772	14 004
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-25 140	-45 822	20 682
B : 192/204-AMO Environnementale	-12 540	-14 760	2 220
1a-Budget Etudes	-166 038	-213 086	47 048
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-3 366	-3 366	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-67 467	-68 269	802
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-27 174	-31 527	4 353
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-160 359	-180 831	20 472
B : 192/405-Coordination	-38 243	-56 126	17 883
2-Budget Honoraires	-296 609	-340 119	43 510
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-2 697 163	-2 871 220	174 057
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)		-24 990	24 990
B : 192/305-Eprojet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-387 592	-393 903	6 311
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-408 846	-378 846	-30 000
B : 192/312-Divers	-169 729	-49 221	-120 508
2a-Budget Travaux Mirabilis	-3 663 330	-3 718 180	54 850
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes	-483 941	-483 941	
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-313 116	-313 046	-70
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-5 178	-5 178	
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-14 500	-14 500	
B : 192/317-Divers	-24 999	-24 868	-131
2b-Budget Travaux Paquerettes	-841 734	-841 533	-201
B : 192/500-Charges de Gestion	-27 101	-28 501	1 400
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-36 874	-36 874	
B : 192/502-Assurance	-877	-877	
B : 192/503-Frais sur Ventes		-216	216
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-12 254	-14 504	2 250
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-18 479	-26 071	7 592
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-59 360	-62 768	3 408
3-Budget Dépenses Annexes	-154 945	-169 811	14 866
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000		-5 000
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-239 960	-250 486	10 526
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-198 972	-103 091	-95 881
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-99 890	45 780	-145 670
4-Budget Rémunération	-543 822	-307 797	-236 025
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-45	-45	
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-45 398	-42 900	-2 498
5-Budget Frais Financiers	-45 443	-42 945	-2 498
Sous-total dépenses	-6 240 356	-6 111 297	-129 059
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	49 085	49 085	
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	44 000		44 000
A : 192/105-Ilot 25 F		-66 700	-66 700
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	142 195	1 636 481	1 494 286
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	235 280	1 662 866	1 427 586
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	10 958	3 578	-7 380
A : 192/501-Produits Divers	21 100	205 890	184 790
3-Budget Annexes	32 058	209 468	177 410
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 000 000	3 000 000	
4-Budget Participations	3 000 000	3 000 000	
Sous-total recettes	3 267 338	4 872 334	1 604 996
C : 192/A520-Crédit de TVA Remboursé	106 344	327 776	221 432
D : 192/A520-TVA Reversée			
D : 192/A610-Remboursement Emprunts	-1 200 000	-1 200 000	
Sous-total trésorerie transitoire	-1 093 656	-872 224	221 432
Trésorerie brute	-4 066 674	-2 111 187	

BILAN PREVISIONNEL BILAN MONTGOLFIER

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
	Budget actualisé au 31/12/18		
B : 1921/200-Coordinateur Sécurité CSPS	-3 720	-744	-4 464
B : 1921/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils	-16 545	-3 309	-19 854
B : 1921/203-Contrôle Technique	-2 800	-560	-3 360
B : 1921/204-OPC	-14 500	-2 900	-17 400
B : 1921/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-55 001	-11 001	-66 002
1-Budget Etudes Bastide	-92 566	-18 514	-111 080
B : 1921/300-Travaux	-787 822	-157 564	-945 386
B : 1921/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-25 690	-5 138	-30 828
2-Budget Travaux Bastide	-813 512	-162 702	-976 214
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-5 000	-1 000	-6 000
B : 1921/504-Divers et Imprévus	-6 779	-1 353	-8 132
3-Budget Divers Bastide	-11 779	-2 353	-14 132
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-42 278		-42 278
4-Budget Remuneration Bastide	-42 278		-42 278
Sous-total dépenses	-960 135	-183 569	-1 143 704
A : 1921/300-Drac	100 000		100 000
3-Budget Subventions	100 000		100 000
A : 1921/330-Participations Ville Bastide Montgolfier	860 135	172 027	1 032 162
4-Budget Participations Équipements	860 135	172 027	1 032 162
Sous-total recettes	960 135	172 027	1 132 162
TVA			11 541

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE MONTGOLFIER

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019
B : 1921/200-Coordinateur Sécurité CSPS	-4 464	-4 392	-72
B : 1921/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils	-19 854	-19 854	
B : 1921/203-Contrôle Technique	-3 360	-3 360	
B : 1921/204-OPC	-17 400	-17 400	
B : 1921/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-66 002	-59 999	-6 003
1-Budget Etudes Bastide	-111 080	-105 005	-6 075
B : 1921/300-Travaux	-945 386	-842 576	-102 810
B : 1921/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-30 828	-27 988	-2 840
2-Budget Travaux Bastide	-976 214	-870 564	-105 650
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-6 000	-3 521	-2 479
B : 1921/504-Divers et Imprévus	-8 132	-8 132	
3-Budget Divers Bastide	-14 132	-11 653	-2 479
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-42 278	-41 135	-1 143
4-Budget Remuneration Bastide	-42 278	-41 135	-1 143
Sous-total dépenses	-1 143 704	-1 028 357	-115 347
A : 1921/300-Drac	100 000	100 000	
3-Budget Subventions	100 000	100 000	
A : 1921/330-Participations Ville Bastide Montgolfier	1 032 162	799 875	232 287
4-Budget Participations Équipements	1 032 162	799 875	232 287
Sous-total recettes	1 132 162	899 875	232 287
Sous-total TVA	11 541		11 541
Trésorerie brute		-128 482	-1

TABLEAU DES ECARTS MONTGOLFIER-TTC

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	TTC au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1921/200-Coordinateur Sécurité CSPS	-4 464	-4 464	
B : 1921/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils	-19 854	-19 854	
B : 1921/203-Contrôle Technique	-3 360	-3 360	
B : 1921/204-OPC	-17 400	-17 400	
B : 1921/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-65 601	-66 002	401
1-Budget Etudes Bastide	-110 679	-111 080	401
B : 1921/300-Travaux	-945 386	-945 386	
B : 1921/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-29 188	-30 828	1 640
2-Budget Travaux Bastide	-974 574	-976 214	1 640
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-6 000	-6 000	
B : 1921/502-Assurances (Do+trc)	-11 900		-11 900
B : 1921/504-Divers et Imprévus	-8 132	-8 132	
3-Budget Divers Bastide	-26 032	-14 132	-11 900
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-42 804	-42 278	-526
4-Budget Remuneration Bastide	-42 804	-42 278	-526
Sous-total dépenses	-1 154 089	-1 143 704	-10 385
A : 1921/300-Drac	100 000	100 000	
3-Budget Subventions	100 000	100 000	
A : 1921/330-Participations Ville Bastide Montgolfier	1 045 034	1 032 162	-12 872
4-Budget Participations Équipements	1 045 034	1 032 162	-12 872
Sous-total recettes	1 145 034	1 132 162	-12 872
Sous-total TVA	9 056	11 541	-2 485

ECART ANNEE 2018 MONTGOLFIER-TTC

Ecart Année 2018 : 1921-BASTIDE MONTGOLFIER

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 1921/200-Coordinateur Sécurité CSPS	-3 714	-3 708	-6
B : 1921/203-Contrôle Technique	-1 920	-1 920	
B : 1921/204-OPC	-13 080	-13 080	
B : 1921/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-27 170	-27 170	
1-Budget Etudes Bastide	-45 884	-45 878	-6
B : 1921/300-Travaux	-945 385	-842 576	-102 809
B : 1921/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-2 245	-27 988	25 743
2-Budget Travaux Bastide	-947 630	-870 564	-77 066
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-191		-191
B : 1921/502-Assurances (Do+trc)	-915		-915
B : 1921/504-Divers et Imprévus	-2 767	-2 767	
3-Budget Divers Bastide	-3 873	-2 767	-1 106
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-36 662	-38 381	1 719
4-Budget Remuneration Bastide	-36 662	-38 381	1 719
Sous-total dépenses	-1 034 049	-957 590	-76 459
A : 1921/300-Drac	80 000	80 000	
3-Budget Subventions	80 000	80 000	
A : 1921/330-Participations Ville Bastide Montgolfier	799 875	799 875	
4-Budget Participations Équipements	799 875	799 875	
Sous-total recettes	879 875	879 875	
D : 1921/A520-TVA Reversée			
Sous-total trésorerie transitoire			
Trésorerie brute	-154 174	-77 715	

Solde de T à fin 2017		597 831
Solde de T prévisionnelle à fin 2018	-3 623 017	
Situation de trésorerie cumulée fin 2018		-1 591 071

TABLEAU DES ACQUISITIONS

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acqureur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
Terrain 17 Imp Petits Champs	896 B 17	BEOLLETO Edmond	670 000	6 724	100	10/07/2008	06/08/2008
4, Bd du Bassin Jeanne d'Arc	893 H 97	SCI ABRI	25 000	300	83	18/12/2008	09/01/2009
14, Bd du Bassin Jeanne d'Arc	893 H 44	SARL TERRE MARINE	515 200	6 283	82	18/12/2008	09/01/2009
171, Avenue du Merlan	893 C 7 p devenue 264 & 267	Consorts Belleudy	560 000	6 804	82	25/02/2009	27/02/2009
109, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 C 262	Indivis TAILHADES	18 000	219	82	29/05/2009	13/01/2009
Chemin du Four de Buze	896 B 141	Crts Jogand	600 000	7 315	0	29/10/2009	30/10/2009
29, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 D 101p nouvelle ref 893 D 217	Société Nouvelle de HLM	89 100	1 086	82	30/10/2009	17/06/2010
59, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 D 219 & 220	M & Mme SALMI	12 710	155	82	09/03/2010	27/04/2010
171, Avenue du Merlan	893 C 266	SNC SAINTE MARTHE	1	2 298	0	09/03/2010	11/03/2010
188, Ch du Four de Buze	896 B 41	Melle Aggeri	310 000	4 244	0	30/06/2010	22/06/2010
171, Av du Merlan Prémption	893 C 273 et 274	Mme Anne-Marie ALLIO épouse TESSORE	1 800 000	18 800	0	22/12/2010	06/01/2011
99, Bd Notre Dame de Santa Cruz 14ème	893 C 82	M. LULL	680 000	5 110	0	28/04/2011	29/04/2011
74, Impasse des Etoiles	896 M 99	M & Mme Mazzetti	799 000	3 405	0	31/05/2011	06/06/2011
100, Bd Ntre Dame Santa Cruz	893 C 156	M & Mme Ribet	82 800	820	101	31/05/2011	25/07/2011
109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz	893 C 98	Mme Boisdon André née Bégarie	300 000	1 835	0	07/06/2011	10/06/2011
75, Impasse des Etoiles	896 N 16	Mme Joëlle BRECHET Épse CHAUVIN	600 000	3 305	0	14/12/2011	19/12/2011
160, Chem Four de Buze	896 B 159-160-161	Mme Jeanine GUIOT-PIN Épse NICOLET	1 031 900	0	0	30/12/2011	27/01/2012
49 Chemin Four de Buze-Copro	896 M 245	LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS À MARSEILLE 14ÈME CHEMIN DU FOUR DE BUZE	1	569	0	30/12/2011	24/01/2012
34, Impasse des Petits Champs	896 B 165	Biggi Louis et Jean-Paul	37 900	379	0	30/01/2013	27/02/2013
Chemin des Bessons	896m45-154-156-153	Société Pal RICARD	2 789 670	24 315	115	28/06/2013	04/07/2013
Chem du Four de Buze	896 N 113- 112p devenue (119-120-121-122)	Sci Mediterranee	1	0	0	03/03/2014	03/03/2014
Chemin du Four de Buze Terrain	96 B42	Brechet/Giarretto	55 000	1 100	50	28/11/2013	12/12/2013
Prémption 15, Imp des Petits Champs	896 B 25 & 34	BOIMOND	1 450 000	9 857	0	22/02/2017	27/02/2017
Tse Jeanne Marignan Résidences	896 B 127p1 et 148p1		28 050	0	0	20/12/2013	07/11/2014
Chem du Four de Buze 896 A 30 Campagne Charlotte	896 A 30	Crts ALLIO/BENUCCI	870 000	7 300	0	28/02/2014	03/04/2014
34, Impasse des Petits Champs	896 B 176 & 178	Biggi Christian	320 000	1 107	0	31/03/2014	03/07/2014
Bd Ntre Dame Santa Cruz	893 C 85 & 87	Crts Tessore	2 976 000	28 343	105	31/10/2014	07/01/2015
109 Bd Notre Dame de Santa Cruz (Maison+terrain)	Parcelle 893 C 86	M Galliet Auguste	700 000	3 460	0	29/05/2015	15/09/2015
34 Impasse Petits Champs 14ème	896B215 et 216	Cts Biggi Auguste	108 300	1 083	100	22/12/2015	25/02/2016
34 Impasse Petits Champs 14ème	896 B 2015 et 216	Cts Biggi Auguste	39 800	394	0	25/02/2016	31/03/2016
24 Impasse des Petits Champs	896 B 223 - 225 - 226 -	M. Pierre COQUARD	147 100	1 471	0	22/12/2015	11/02/2016
60 Impasse des Etoiles	896 M 302	Lossi Panico	887 600	8 876	100	30/12/2015	21/03/2016
60 Impasse des Etoiles	896 M 301 & 303	Loss Panico	294 250	2 675	0	21/03/2016	21/03/2016
76, Chemin du Four de Buze	896 B 203	M Michel DALLAPORTA & Mme Bénédicte CHABERT épse DALLAPORTA	13 000	133	0	30/06/2016	21/07/2016
81, Bd Anatole de la Forge	893 H109 (ex 102p)	HMP	173 860	1 749	99	29/09/2017	27/03/2018
76, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 C 58	Crts DI FRANCESCO	1 550	64	24	29/11/2017	00/00/00
163 av du merlan	893C291	REYFIS	13 100	131	100	29/11/2017	00/00/00
25, Bd Caune	896 E 62p	M & Mme CHARBONNIER	7 350	98	75	29/11/2017	04/07/2018
Imp des petits champs	896B79p	VITA VERDE	65 000	650	100	29/11/2017	00/00/00
155 Av du merlan	893 C217	SAUGE	682 000	6 820	100	30/11/2017	27/12/2017
165 Av du merlan	893 C 14	REYNIER/GARREL	302 500	3 025	100	30/04/2018	00/00/00
163 Av du merlan	893 C 293	REYNIER	50 900	509	100	30/04/2018	00/00/00
Acq Sallony Parcelle 896 B 52	896 B 52	SALLONY	41 260	366	110	31/12/2019	00/00/00
Acq MATHIEU Parcelle 896 B 16	896 B 16	MATHIEU	106 350	709	150	31/12/2019	00/00/00
34, Impasse des Petits Champs	896 B 205 (ex 97)	Mme BIGGI Michèle	207 000	1 895	0	31/12/2019	00/00/00
Acq Trinitaires Parcelle 896 M42		TRINITAIRES	33 900	339	100	31/12/2020	00/00/00
Acq Trinitaires Parcelle 896 m232		TRINITAIRES	544 100	5 441	100	31/12/2020	00/00/00
Chemin du Four de Buze-BATI	896 B 140	Crts Jogand	1 470 000	9 800	150	31/12/2021	00/00/00
Acq Sallony solde		SALLONY	339 600	3 396	100	31/12/2021	00/00/00
		Total	25 348 853	219 757			

TABLEAU DES CESSIONS

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot DOLET 31 A			340 000,00	850	400	31/12/2023	31/12/2024
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot 25 D		CONSTRUCTA	474 400,00	1 186,00	400	31/07/2018	15/09/2019
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot 25 A		SOGEPROM	576 000,00	1 440,00	400	24/01/2019	31/12/2020
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot 23			400 000,00	1 000,00	400	31/12/2021	31/12/2022
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot 25 H2		ART PROMOTION	1 144 354,76	0	400	00/00/00	05/12/2016
Total 3-Cessions logement accession (à prix libre)				2 934 754,76	4476			
3a-Cessions Services	Ilot 25 G		QUARTUS	97 408,92	627	150	13/04/2018	07/12/2018
Total 3a-Cessions Services				97 408,92	627			
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 25 B			532 000,00	1 520,00	350	31/12/2021	31/12/2022
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 25 C		CONSTRUCTA	1 018 850,00	2 911,00	350	31/07/2018	15/09/2019
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 25 E 2			1 610 000,00	3 500,00	350	31/12/2021	31/12/2022
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 25 F			1 222 400,00	3 230,00	350	31/12/2019	31/12/2020
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 25 G		QUARTUS	1 353 575,00	3 734,00	350	13/04/2018	07/12/2018
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 23			1 050 000,00	3 000,00	350	31/12/2021	01/01/2022
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 25 A		SOGEPROM	616 000,00	1 760,00	350	24/01/2019	31/12/2020
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 25 D		CONSTRUCTA	585 600,00	1 779,00	0	31/07/2018	15/09/2019
Total 4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)				7 988 425,00	21434			
4a-Cessions logement social	ARI	Section B17	ARI	873 014,18	2 720,00	300	00/00/00	20/12/2012
4a-Cessions logement social	Ilot 25 H1		LOGIREM	645 565,04	0	180	00/00/00	06/08/2014
Total 4a-Cessions logement social				1 518 579,22	2720			
5b-Cessions Commerces	Ilot 25 G		QUARTUS	21 750,00	84	250	13/04/2018	07/12/2018
5b-Cessions Commerces	Ilot MIRABILUS 25 E 2		650m2 pour du commerce	162 500,00	650	250	31/12/2021	31/12/2022
5b-Cessions Commerces	Ilot MIRABILUS 25 F		420 m2 à usage de commerces dont une boulangerie de 180 m2 SDP	105 000,00	420	250	31/12/2021	31/12/2022
5b-Cessions Commerces	Ilot MIRABILUS 25 H1 LOGIREM		110 m2 de SDP à usage de commerces	99 623,68	400	250	00/00/00	06/08/2014
5b-Cessions Commerces	Ilot MIRABILUS 25 H2 ART PROMOTION		110 m2 de SDP à usage de commerces	120 633,76	794	250	00/00/00	05/12/2016
Total 5b-Cessions Commerces				509 507,44	2348			
8-Participations constructeurs	Ilot paquerettes			422 000,00	2 000,00	211	31/12/2020	00/00/00
8-Participations constructeurs	Ilot DOLET 31 F			263 750,00	1 250,00	211	31/12/2023	00/00/00
8-Participations constructeurs	Ilot DOLET 31 E			179 350,00	850	211	31/12/2022	00/00/00
8-Participations constructeurs	Ilot DOLET 31 D			474 750,00	2 250,00	211	31/12/2023	00/00/00
8-Participations constructeurs	Ilot DOLET 31 C			358 700,00	1 700,00	211	31/12/2022	00/00/00
Total 8-Participations constructeurs				1 698 550,00	8050			
Total général				14 747 225,34	39 655,00			

TABEAU DES PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

ZAC DE SAINTE MARTHE
TABEAU DES PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS
ET VENTILATION TRAVAUX PRIMAIRES & SECONDAIRES
 CRACL au 31/12/2018

SDP TOTALE CESSIBLE DE L'OPÉRATION HORS
 ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE EN M2
 SDP **311 000**

TOTAL COUT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS HT **65 786 048 €**

MONTANT DE LA PARTICIPATION CONSTRUCTEURS
 AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS (EN EUROS/M2 SHON) **212 €**

**DÉTAIL DES POSTES PRIS EN COMPTE POUR LE CALCUL DES
 PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS :**

	MONTANT € HT	
* ÉTUDES	3 362 606 €	
* FONCIER		
Acquisitions des fonciers d'emprises publiques :	17 025 106 €	CRAC31-12-18
Frais annexes & indemnités diverses sur acquisitions TTC	1 255 530 €	CRAC 31-12-18
TOTAL FONCIER	18 280 636 €	

*** TRAVAUX & HONORAIRES TECHNIQUES**

ESTIMATIF DES TRAVAUX (Indice TP 01 AVRIL 2006)	COÛT TOTAL € HT	PART PRIMAIRE	COUT PRIMAIRE € HT	COUT PRIMAIRE € TTC	PART SECONDAIRE	COUT SECONDAIRE € HT	COUT SECONDAIRE € TTC
Voirie	15 113 753 €	0%	0 €	0 €	100%	15 113 753 €	18 136 503 €
Assainissement Eaux Usées	920 850 €	0%	0 €	0 €	100%	920 850 €	1 105 020 €
Assainissement Eaux Pluviales	987 158 €	0%	0 €	0 €	100%	987 158 €	1 184 589 €
Adduction Eau Potable	708 162 €	0%	0 €	0 €	100%	708 162 €	849 794 €
Éclairage public	1 613 945 €	0%	0 €	0 €	100%	1 613 945 €	1 936 733 €
Télécommunications et fourreaux Télédistrib	418 110 €	0%	0 €	0 €	100%	418 110 €	501 732 €
Basse tension	363 300 €	0%	0 €	0 €	100%	363 300 €	435 960 €
Moyenne tension	840 000 €	0%	0 €	0 €	100%	840 000 €	1 008 000 €
Tranchées communes avec fourreaux	363 258 €	0%	0 €	0 €	100%	363 258 €	435 910 €
Gaz	168 000 €	0%	0 €	0 €	100%	168 000 €	201 600 €
Espaces verts	1 177 680 €	20%	235 536 €	281 701 €	80%	942 144 €	1 130 573 €
Mobilier et signalétique	367 500 €	0%	0 €	0 €	100%	367 500 €	441 000 €
Maçonnerie décorative	2 572 500 €	0%	0 €	0 €	100%	2 572 500 €	3 087 000 €
Traitement pluvial des coulées vertes et bassins	2 911 230 €	80%	2 328 984 €	2 785 465 €	20%	582 246 €	698 695 €
Traitement paysager des coulées vertes et bassins	2 310 000 €	80%	1 848 000 €	2 210 208 €	20%	462 000 €	554 400 €
Arrosage	348 075 €	0%	0 €	0 €	100%	348 075 €	417 690 €
sous total travaux	31 183 520 €		4 412 520 €	5 277 374 €		26 771 000 €	32 125 199 €
Aléas 10 %	3 118 352 €		441 252 €	527 737 €		2 677 100 €	3 212 520 €
Total travaux initial (Indice TP01 Avril 2006)	34 301 871 €		4 853 772 €	5 805 111 €		29 448 099 €	35 337 719 €
Honoraires techniques (10 % montant travaux yc aléas)	3 430 187 €		485 377 €	580 511 €		2 944 810 €	3 533 772 €
AMO Environnementale (1,5 % montant travaux yc aléas)	514 528 €		72 807 €	87 077 €		441 721 €	530 066 €
Total travaux (Indice TP 01 Avril 2006)	38 246 587 €		5 411 956 €	6 472 699 €		32 834 631 €	39 401 557 €
MISE A JOUR TVA 20 %				6 494 347 €	0 €	32 944 446 €	

CALCUL DES TRAVAUX ACTUALISÉS

Indice TP 01 AVRIL 2006 :	552,9
Indice TP 01 ACTUALISE novembre 2018	111,1
Coefficient de raccordement INSEE	6,53450
Taux d'actualisation :	31,30%

MONTANTS GLOBAUX ACTUALISÉS (Travaux + honoraires tech. + AMO)	50 219 515 €		7 106 145 €	8 527 374 €		43 223 185 €	51 736 044 €
---	---------------------	--	--------------------	--------------------	--	---------------------	---------------------

Frais sur vente HT	39 621 €
Charges de gestion HT	880 000 €

* CHARGES DE GESTION ET FRAIS SUR VENTES	919 621 €	919 621 €
	919 621 €	

TOTAL GÉNÉRAL (AVEC TRAVAUX ACTUALISÉS)	71 526 848 €		7 106 145 €	8 527 374 €		65 786 048 €	
--	---------------------	--	--------------------	--------------------	--	---------------------	--

TABLEAU DES TABLEAUX PRIMAIRES

ZAC DE SAINTE MARTHE - TRAVAUX PRIMAIRES *

CRACL AU 31/12/2018

* Conformément au PEP de la ZAC, détermination de la participation des Collectivités (autres que le Concédant) au financement d'ouvrages et d'équipements réalisés par l'Aménageur dans une logique opérationnelle, mais surdimensionnés pour les simples besoins de la ZAC.

BASE DE CALCUL DES TRAVAUX PRIMAIRES (AVP 2006)

ESTIMATIF DES TRAVAUX (Indice TP 01 AVRIL 2006)	COÛT TOTAL € HT	PART PRIMAIRE	COUT PRIMAIRE € HT	COUT PRIMAIRE € TTC	COUT PRIMAIRE € TTC VDM	COUT PRIMAIRE € TTC METROPOLE
Voirie	15 113 753 €	0%	0 €	0 €	281 701 €	2 785 465
Assainissement Eaux Usées	920 850 €	0%	0 €	0 €		
Assainissement Eaux Pluviales	987 158 €	0%	0 €	0 €		
Adduction Eau Potable	708 162 €	0%	0 €	0 €		
Éclairage public	1 613 945 €	0%	0 €	0 €		
Télécommunications et fourreaux Télédistrib	418 110 €	0%	0 €	0 €		
Basse tension	363 300 €	0%	0 €	0 €		
Moyenne tension	840 000 €	0%	0 €	0 €		
Tranchées communes avec fourreaux	363 258 €	0%	0 €	0 €		
Gaz	168 000 €	0%	0 €	0 €		
Espaces verts	1 177 680 €	20%	235 536 €	281 701 €		
Mobilier et signalétique	367 500 €	0%	0 €	0 €		
Maçonnerie décorative	2 572 500 €	0%	0 €	0 €		
Traitement pluvial des coulées vertes et bassins	2 911 230 €	80%	2 328 984 €	2 785 465 €	2 210 208 €	
Traitement paysager des coulées vertes et bassins	2 310 000 €	80%	1 848 000 €	2 210 208 €		
Arrosage	348 075 €	0%	0 €	0 €		
sous total travaux	31 183 520 €	0 €	4 412 520 €	5 277 374 €	2 491 909 €	2 785 465 €
Aléas 10 %	3 118 352 €	0 €	441 252 €	527 737 €	249 191	278 547
Total travaux initial (Indice TP01 Avril 2006)	34 301 871 €	0 €	4 853 772 €	5 805 111 €	2 741 100 €	3 064 012 €
Honoraires techniques (10 % travaux yc aléas) (base Indice TP01 Avril 2006)			485 377 €	580 511 €	274 110	306 401
AMO environnementale (1,5 % des travaux yc aléas) (base Indice tp01 Avril 2006)			72 807 €	87 077 €	41 116	45 960
ESTIMATIF GLOBAL DES TRAVAUX (Indice TP 01 Avril 2006) TVA 19,6%				6 472 699 €	3 056 326 €	3 416 373 €
MISE A JOUR TVA 20 %				6 494 347 €	3 066 548 €	3 427 799 €

CALCUL DES TRAVAUX PRIMAIRES ACTUALISÉS

Indice TP 01 Avril 2006 : 552,9
Indice TP 01 Actualisé décembre 2015 100,8
Coefficient de raccordement INSEE 6,53450
Indice TP 01 Actualisé décembre 2017 * Coefficient de raccordement 658,7
Taux d'actualisation : 19,13%

					VDM	METROPOLE
MONTANTS GLOBAUX ACTUALISÉS (Travaux + honoraires tech. + AMO)	40 864 305 €	0 €	5 518 744 €	6 622 493 €	3 653 222 €	4 083 585 €

BASE DE CALCUL DES TRAVAUX PRIMAIRES (BASTIDE MONTGOLFIER)

ESTIMATIF REHABILITATION BASTIDE MONTGOLFIER (budget CRACL 31-12-17)	COÛT TOTAL € HT	PART PRIMAIRE	COUT PRIMAIRE € HT	COUT PRIMAIRE € TTC	VDM	METROPOLE
Etudes, travaux, divers et rémunération concessionnaire		100%		1 032 162 €	1 032 162 €	- €
ESTIMATIF GLOBAL BASTIDE MONTGOLFIER (budget CRACL 31-12-17)				1 032 162 €	1 032 162 €	0 €

BASE DE CALCUL DES TRAVAUX SUBVENTIONNES (AVENUE DES PAQUERETTES HORS ZAC)

ESTIMATIF AMENAGEMENT AVENUE DES PAQUERETTES (hors ZAC)	COÛT TOTAL € HT	PART PRIMAIRE	COUT PRIMAIRE € HT	COUT PRIMAIRE € TTC	VDM	METROPOLE
Etudes (10% des travaux)	36 046 €	100%	36 046 €	43 255 €	- €	43 255 €
Travaux (VRD + démolition)	324 416 €	100%	324 416 €	389 299 €	- €	389 299 €
ESTIMATIF GLOBAL PAQUERETTES (Indice BT 01 Mai 2016 - 103,8)	360 462 €		360 462 €	432 554 €	0 €	432 554 €

VDM	METROPOLE
4 685 384 €	4 516 140 €

COUT TOTAL DES PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS PRIMAIRES

CALCUL MONTANTS PARTICIPATION VDM POUR CONVENTION TRIPARTITE :

	Part primaire Traitement paysager des coulées vertes et bassins	Part primaire des Espaces Verts
Travaux	2 210 208 €	281 701 €
Aléas	221 021 €	28 170 €
Honoraires techniques	243 123 €	30 987 €
AMO Qualité Environnementale	36 468 €	4 648 €
TOTAL TTC (TP 01 - Avril 2006)	2 710 820 €	345 506 €
TOTAL TTC ACTUALISE (TP 01 - Décembre 2015)	3 240 239 €	412 983 €
TOTAL TTC	3 240 239 €	412 983 €

3 653 222 €

	Bastide Montgolfier
Etudes	111 080 €
Travaux	864 672 €
Divers	14 132 €
Remunération Aménageur	42 278 €
TOTAL TTC	1 032 162 €

PRODUCTION DE LOGEMENT PROJETE - ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE*Au 31-12-2018*

LOGEMENTS REALISES MIRABILIS				
	Locatif social	Prix maîtrisé	Libre	TOTAL
	247	159	547	953
%logements	26%	17%	57%	
LOGEMENTS REALISES SANTA CRUZ				
	239	0	76	315
%logements	76%	0%	24%	

TOTAL LOGEMENTS REALISE AU 31.12.18				
	486	159	623	1268
%logements	38%	13%	49%	100%

TOTAL LOGEMENT RESTANT A REALISER				
	24	359	410	769

MIXITE SOCIALE A TERME (hors seceur Nord)				
	510	518	1033	2062
	25%	25%	50%	

NB : La production de logements à venir est estimée sur la base d'une moyenne de 65m2/logement

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

« LES HAUTS DE SAINTE MARTHE »

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° 06/1306

AVENANT N°13

T1600901CO

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'ABORD EXPOSE

Par délibération n°05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, la Ville de Marseille a approuvé la passation d'une convention publique d'aménagement relative à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Suite à une procédure de consultation adéquate, MARSEILLE AMÉNAGEMENT a été désigné aménageur pour cette opération, ce choix a été approuvé par la délibération n°05/1068/TUGE du 14 Novembre 2005. La délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006 a approuvé la convention de concession de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, ainsi que le périmètre de concession et le bilan prévisionnel de l'opération.

Un **avenant n°1** à la concession, notifié le 15 Décembre 2008, a modifié certaines stipulations contractuelles, en matière de rémunération de la société, ainsi que le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération et le plan de trésorerie de l'opération.

Par **avenant n°2** à la concession, approuvé par délibération n° 09/0982/DEVD du 05/10/2009, la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été réduite, et l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération modifié.

Par **avenant n°3** à la concession, approuvé par délibération n° 10/0975/DEVD du 25/10/2010, la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été augmentée pour prendre en compte l'obligation de réaliser un poste source pour le renforcement électrique du secteur élargi de Sainte Marthe, et l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération a été modifié.

Par **avenant n°4** à la concession, approuvé par délibération n°11/0866/DEVD du 17/10/2011, la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été portée de 18 198 983 € à 31 752 005 €. Cette évolution de la participation du concédant résulte essentiellement de la révision à la baisse, à la demande du concédant de l'opération, du niveau des cessions de charges foncières pour la réalisation de programmes de logements sociaux dans la ZAC, mais également de la prise en compte des nouvelles contraintes financières et fiscales applicables aux régimes des acquisitions et des cessions, et de ce fait à la mobilisation de nouveaux emprunts générant des frais financiers long terme supplémentaires.

Par ailleurs, la durée de la concession d'aménagement a été prorogée de quatre années portant son échéance au 2 octobre 2020.

Par **avenant n°5** à la concession, approuvé par délibération n°12/0541/DEVD du 25/06/2012, l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été modifié sans que le montant global en soit modifié. Cette nouvelle répartition était nécessaire pour prendre en compte les difficultés de financement externe, par l'emprunt, au vu de la conjoncture économique défavorable. Ce réajustement a permis de réduire le poids des frais financiers court terme et long terme dans le bilan de l'opération.

Par **avenant n°6** à la concession, approuvé par délibération n°13/0472/DEVD du 17/06/2013, l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été modifié sans que le montant global en soit modifié. A cet effet, une partie du montant de la participation initialement prévu en 2014 est avancé en 2013.

La délibération n°13/0674/FEAM du Conseil Municipal du 17 Juin 2013 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°7 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.

Il convient également de prendre en compte, à l'occasion de cette fusion, les **incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006** en autorisant la SOLEAM à imputer l'ensemble des effets induits de la démarche d'optimisation engagée par la Ville de Marseille sur les bilans des opérations d'aménagement.

L'avenant n°8 à la concession, approuvé par délibération n°14/0583/UAGP du 10 Octobre 2014 et notifié le 14 novembre 2014, tient compte de l'augmentation de la participation de 31 752 005€ à 38 487 781€, et permet de compléter l'article 2 et 21.1 du cahier des charges de concession.

L'avenant n°9 à la concession, approuvé par délibération n°15/0475/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié le 20 Juillet 2015, tient compte de l'augmentation de la participation de 38 487 781€ à 41 054 670€ conformément au CRACL arrêté au 31/12/2014, et de proroger la concession de 5 ans.

L'avenant n°10 approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement concédante relative à l'opération ZAC Sainte Marthe en date du 2 Octobre 2006.

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.

L'avenant n°11 approuvé par délibération du 15 Décembre 2016 n°URB 018-1422/16/CM du Conseil Métropolitain, modifie l'échéancier de la participation à l'équilibre du bilan antérieurement versée par le Concédant ; intègre qu'une partie des équipements primaires resteront à la charge de la Ville de MARSEILLE :

1. la réhabilitation de la bastide Montgolfier pour un montant prévisionnel de 799 875€ TTC
2. les équipements liés au PEP pour un montant prévisionnel de 3 653 222 € TTC .

Enfin, la part des équipements primaires relevant de la compétence de la Métropole est pour sa part ramenée de 8 239 258 € à 4 083 585 €.

L'avenant n°12 approuvé par délibération du 28 mars 2019 n°URB 018-5613/19/BM au Bureau de la Métropole, a permis :

- de compléter l'article 21 de la convention de concession et l'article 3 de l'avenant n°1 traitant de la rémunération du concessionnaire en prévoyant qu'en cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte de 50% sur rémunération perçu lors de la signature de l'acte sous seing privé restera acquis au concessionnaire.
- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan;
- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Métropole au coût des équipements primaires de l'opération relevant de sa compétence.

Les délibérations du conseil municipal des 17 juin 2013, 10 octobre 2014, 29 juin 2015, 15 décembre 2016 et 21 septembre 2017 approuvant respectivement les CRAC aux 31 décembre 2012 à 2016 actaient qu'une nouvelle stratégie d'aménagement devait être mise en œuvre sur les secteurs nord des Hauts de sainte Marthe dans l'objectif de mieux adapter le projet aux attentes citoyennes et aux qualités de ce territoire (paysagères et patrimoniales, agricole et hydrologique). Pour mener à bien ces réflexions et mettre en œuvre l'aménagement de ces sites, il était apparu nécessaire de proroger la ZAC de cinq ans, jusqu'en 2025, par avenant n°9 à la concession d'aménagement 06/1306.

Les intentions de la collectivité ont été matérialisées dans les documents d'urbanisme métropolitain. Ainsi le PADD du PLUi repère ces secteurs afin d'y protéger les usages agricoles actuels et le potentiel valorisable « préservation des espaces à potentiels agronomiques élevé », dont Sainte Marthe et Besson Giraudy. Le PADD vise également à conforter la trame verte et bleue et restaurer les espaces qui présentent une valeur paysagère et écologique (biodiversité notoire), notamment les corridors de liaison avec les grands massifs, dont sainte Marthe et Besson Giraudy.

Dans l'attente d'une définition précise d'un projet agricole et naturel sur ces secteurs, il a été décidé par la collectivité, lors de l'arrêt du PLUi préalable à l'enquête publique, de positionner un zonage AU fermé permettant d'annoncer clairement une volonté d'apaisement de l'urbanisation. En effet ce zonage ne permet pas la délivrance de permis de construire et requiert une modification pour autoriser les permis, d'autant qu'il est assorti d'une trame verte et bleue nécessitant la réalisation d'études environnementales et d'une OAP de composition urbaine. Par la suite, le PLUi devra évoluer vers un classement de ce secteur en zonages naturels et agricole permettant de sécuriser le développement de l'agriculture et de protéger l'environnement fragile.

En attente d'une visibilité sur le parti d'aménagement à conférer aux secteurs nord, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 approuvé, a présenté un bilan prévisionnel avec le détail et l'échéancier des dépenses et recettes à réaliser sur la centralité Mirabilis et les secteurs pâquerettes et Dolet-Bessons dont le projet d'aménagement est maintenu conformément au dossier de réalisation de la ZAC.

L'ensemble des autres dépenses et recettes restant à réaliser, relatives aux secteurs nord (Santa Cruz et Besson, initialement centralités 2 et 3 de la ZAC) dont le devenir est à l'étude ont été maintenues sur la base des hypothèses d'aménagement du dossier de réalisation approuvé. Elles ont été regroupées sans détail dans un nouveau poste intitulé « restant à programmer ». Ces montants ont vocation à évoluer selon le nouveau projet qui sera arrêté.

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.

Compte tenu du parti pris par la Collectivité Concédante, rappelé ci-dessus, le CRACL au 31/12/2018, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération (correspondant au secteur Sud), certains postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Le montant de la participation du concédant est de 50 320 895 €, et son échéancier de versement doit être modifié pour tenir compte des besoins de trésorerie de l'opération.

Ainsi, le présent avenant a pour objets :

- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan;
- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Métropole au coût des équipements primaires de l'opération relevant de sa compétence.
- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille au coût des équipements primaires de l'opération.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan d'opération, porte le montant des dépenses de l'aménageur de 139 986 285€ HT à 141 265 051€ HT (soit 157 233 766€ TTC).

Le montant de la participation à l'équilibre du Concédant est de 45 804 755 € au CRACL arrêté au 31/12/2018.

Le montant versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/15 est de 15 500 000 €.

Le montant de la participation restant à verser par la METROPOLE pour assurer l'équilibre de l'opération est fixé à 30 304 755 € au CRACL arrêté au 31/12/2018.

Le montant versé par la METROPOLE au 31/12/18 est de 9 000 000 €.

Ainsi qu'il ressort de ce 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, l'échéancier du solde de participation est modifié ainsi :

- Déjà versé au 31/12/18 : 24 500 000 €
- 2019 : 3 000 000 €
- 2020 : 5 000 000 €
- 2021 : 5 000 000 €
- 2022 : 5 000 000 €
- 2023 : 2 746 351 €
- 2024 : 558 404 €

Par ailleurs, conformément au Programme des Equipements Publics modifié de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe approuvé concomitamment au CRACL arrêté au 31/12/2018 et au présent avenant, la participation de la METROPOLE au titre des équipements primaires et hors ZAC de la zone relevant de sa compétence passe de 4 083 585 € et 464 540€ à 4 083 585€ TTC et 432 554€ TTC.

L'échéancier de versement de cette participation aux équipements primaires est modifié comme suit :

- 2020 : 932 554 €
- 2022 : 3 583 585 €

ARTICLE 2 :

Le montant de la participation aux équipements primaires de la Ville est de 4 685 383 € au CRACL arrêté au 31/12/2018.

Ainsi qu'il ressort de ce 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, l'échéancier du solde de participation est modifié ainsi :

- Déjà versé au 31/12/18 : 799 875 €
- 2019 : 500 000 € dont 232 287 € au titre de la bastide Montgolfier
- 2021 : 3 385 508 €

ARTICLE 3 :

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

ARTICLE 4 :

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

Fait à Marseille, le
En trois exemplaires originaux

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

CONVENTION

ENTRE LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE,

LA VILLE DE MARSEILLE,

ET LA SPL SOLEAM

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN URB 022-1426-16-CM DU 15 DECEMBRE 2016

POUR LE VERSEMENT PAR LA VILLE DE MARSEILLE A LA ZAC DES HAUTS DE SAINTE
MARTHE D'UNE PARTICIPATION EN VUE DE LA REALISATION DE TRAVAUX PRIMAIRES
(ART. L.1523-2 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET ART. L. 300-5 DU CODE DE
L'URBANISME)

AVENANT n°1

ENTRE

La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Dont le siège est sis : Le Pharo, 58, boulevard Charles-Livon, 13007 Marseille, 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

La Ville de Marseille représentée par M. Jean-Claude GAUDIN agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2015,

Ci-après dénommée « la Ville »

ET

SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000,00€, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de Marseille et son siège administratif au 49, La Canebière - 13232 Marseille Cedex 1. immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 524 460 888, 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 « SOLEAM » ou « l'Aménageur » ou « le concessionnaire »

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La Ville de Marseille est confrontée aujourd'hui à une problématique du logement, se traduisant par une forte augmentation des prix de l'immobilier et par une offre quantitative ne permettant pas de répondre aux besoins de la population marseillaise et à l'accueil de nouveaux habitants. En outre, les évolutions démographiques (dessalement des ménages, vieillissement des populations) nécessitent la production d'une offre diversifiée, en accession et en location, pouvant répondre aux demandes de toutes les catégories de population.

A ce titre, le Plan Local de l'Habitat vise à répondre à plusieurs objectifs : augmenter sensiblement la production de logements pour atteindre un niveau de 5000 logements par an et la diversifier pour répondre aux attentes de tous les Marseillais.

Dans cet esprit, la Ville de Marseille a souhaité engager une opération d'aménagement urbain sur un site d'environ 149 hectares, situé dans le 14ème arrondissement, dénommé « Les Hauts de Sainte Marthe ». L'opération est délimitée (à l'exclusion du tissu urbain bâti existant) au Sud par les rues Anatole de la Forge et Alexandre Ansaldi, à l'Est par le chemin du Merlan et le boulevard Notre Dame de Santa-Cruz, par le canal de Marseille au Nord, et enfin par le chemin des Bessons à l'Ouest.

Secteur faiblement urbanisé (car inscrit depuis 1978 en zonage d'urbanisation ultérieure), il a été ouvert à l'urbanisation lors de la révision du POS approuvée en décembre 2000.

Les objectifs de l'opération sont :

- La création d'un nouveau quartier d'habitation accompagné de pôles d'équipements et de commerces,
- L'urbanisation du territoire tout en préservant et en valorisant ses caractéristiques environnementales (caractéristiques topographiques et hydrauliques, qualités de son patrimoine paysager et bâti) dans la perspective d'un développement harmonieux et durable. Dans cette démarche, une Charte Qualité Environnementale ZAC des Hauts de Sainte Marthe sera imposée à chaque promoteur constructeur, ainsi que pour la réalisation de toutes les infrastructures et des équipements collectifs.

Les grands principes du projet d'aménagement :

- Une ossature du projet constituée d'une part par des vallons à fonction multiples (lieu de collecte et de stockage des eaux de ruissellement, lieu de parcs et espaces publics et support de déplacements doux), d'autre part par un réseau viaire hiérarchisé et maillé.
- Une stratégie paysagère forte traduite par le maintien de l'identité paysagère du site dans l'organisation générale du bâti et des espaces publics.
- Un habitat diversifié adapté aux caractéristiques environnementales du site (habitat plus ou moins dense). Le projet devrait comprendre près de 3 000 logements.

Des pôles de centralité où se concentreront des équipements publics, notamment des groupes scolaires, des commerces et des services de proximité.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par la délibération n°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004 par le Conseil Municipal de Marseille.

Le programme des équipements publics a été approuvé pour ce qui la concerne par Marseille Provence Métropole par délibération n°URB 1/568CC du 26 juin 2006. Le dossier de réalisation comportant le programme global des constructions, les modalités prévisionnelles de financement, le programme des équipements publics et le complément d'étude d'impact a été approuvé par la délibération 06/1064/TUGE du 13 novembre 2006 par le Conseil Municipal de Marseille.

Par délibération n°05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, la Ville de Marseille a approuvé la passation d'une convention publique d'aménagement relative à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Suite à une procédure de consultation adéquate, MARSEILLE AMÉNAGEMENT a été désigné aménageur pour cette opération, ce choix a été approuvé par la délibération n°05/1068/TUGE du 14 Novembre 2005.

La délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006 a approuvé la convention de concession de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, ainsi que le périmètre de concession et le bilan prévisionnel de l'opération.

Par la suite, 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. Au 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM. L'avenant n°6 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°9, la Métropole d'Aix Marseille s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°06/0541 de l'opération ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, il est prévu de réaliser des travaux de réhabilitation de la Bastide Montgolfier ainsi que certains ouvrages de manière surdimensionnée au regard des seuls besoins des habitants de la ZAC et constituant à ce titre d'équipements primaires relevant de la compétence de la Ville de Marseille. Ces travaux sont identifiés au programme des équipements publics modifié de la ZAC.

A ce titre, et conformément aux articles L 300-5 III du code de l'urbanisme, L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales et 17 de la concession d'aménagement « ZAC des Hauts de Sainte Marthe », la Ville de Marseille s'engage à contribuer au financement de ces travaux de cet équipement relevant de sa compétence et destiné à être intégré dans son patrimoine.

Dans ce contexte, la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe prévoit en son article 17 que la SOLEAM peut recevoir notamment des participations d'autres collectivités territoriales que son concédant, après accord de celui-ci ; les conditions de ces participations sont définies par conventions spécifiques entre SOLEAM et lesdites collectivités.

Dans ce contexte, la Ville de Marseille souhaite verser à l'opération une participation destinée au financement de travaux de réhabilitation de la Bastide Montgolfier et de la part relevant du niveau primaire de ces travaux d'infrastructure (création d'espaces verts et la réalisation du traitement paysager des coulées vertes et bassins de rétention).

Le CRACL de l'opération ZAC des Hauts de Sainte Marthe, arrêté au 31/12/2015, précise le montant prévisionnel du coût des travaux de réhabilitation de la Bastide Montgolfier à hauteur de 799 875 € TTC au total (dont 660 000 € TTC de travaux), et le montant prévisionnel du coût de la part primaire des travaux d'infrastructure à hauteur de 412 983 € TTC au total pour les espaces verts (dont 281 701 € TTC de travaux), et à hauteur de 3 240 239 € TTC au total pour le traitement paysager des coulées vertes et bassins de la ZAC (dont 2 210 208 € TTC de travaux).

La Ville de Marseille, par une délibération de son conseil municipal en date du .././.. a donné son accord au versement au profit de l'opération d'aménagement d'une participation d'un montant prévisionnel de 799 875 € TTC en vue de la réalisation des travaux de réhabilitation de la Bastide Montgolfier (mise hors d'eau, hors d'air et réfection des façades), de 412 983 € TTC en vue de la réalisation de la part primaire d'espaces verts à créer dans la ZAC, et de 3 240 239 € TTC en vue de la réalisation de la part primaire du traitement paysager des coulées vertes et bassins de la ZAC, soit un total 4 453 097 € TTC, et a autorisé son Maire à signer la convention correspondante.

La Métropole Aix Marseille Provence, par une délibération de son conseil métropolitain en date du .././.. a donné son accord au versement par la Ville de Marseille au profit de l'opération d'aménagement d'une participation d'un montant prévisionnel de 4 453 097 € et a autorisé son Président à signer la convention correspondante.

En conséquence, conformément aux dispositions des articles L. 300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du CGCT, la présente convention a pour objet de préciser les conditions de versement d'une participation par la Ville de Marseille à la SPL SOLEAM, au bénéfice de l'opération d'aménagement dont la réalisation lui a été confiée par une concession d'aménagement en date du 2 octobre 2006 et dont la Métropole est désormais Concédante.

Tel est l'objet de la convention approuvée par délibération du Conseil Métropolitain n°URB 022-1426—16 en date du 15 décembre 2015, intervenant entre la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et la SPL SOLEAM dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

Contenu des demandes formulées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles à l'occasion notamment de l'instruction du permis de construire, concernant la nature des travaux de réfection de la couverture, un avenant à la Convention initial est établi afin de prendre en compte l'évolution du budget prévisionnel.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1– OBJET DU PRESENT AVENANT N°1

Le présent avenant n°1 à la Convention approuvée par délibération du Conseil Métropolitain n°URB 022-1426—16 en date du 15 décembre 2015, intervenant entre la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et la SPL SOLEAM dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe a pour objet :

- De prendre en compte l'évolution du montant de la participation versée par la Ville de Marseille à l'opération d'aménagement ;
- D'adapter les modalités de versement de la participation ;
- De modifier l'affectation de la participation ;
- De modifier le planning de réalisation

ARTICLE 2 - MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION REVUS APRES AVENANT N°1

L'article 2 à la Convention approuvée par délibération du Conseil Métropolitain n°URB 022-1426—16 en date du 15 décembre 2015, intervenant entre la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et la SPL SOLEAM dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe est modifié dans les termes suivants (les modifications apparaissent en gras)

« Le montant de la participation **aux équipements primaires** versée par la Ville de Marseille à l'opération d'aménagement s'élève prévisionnellement à **4 685 383 € TTC (quatre millions six cent quatre-vingt-dix mille six cent cinquante-six € TTC)**.

La participation sera versée directement à la SPL SOLEAM en sa qualité de titulaire de la concession d'aménagement sur le compte 11315 00001 080065466617 91.

La participation ainsi définie fera l'objet de trois versements :

- Le 01/07/2018, la somme de 799 875 €,
- Le 01/07/2019, la somme de **500 000 €**,
- Le 01/07/2021, la somme de **3 385 508 €**
- Le solde après réception sans réserves des ouvrages ou après levée des réserves, au vu des coûts définitifs actualisés et révisés, établis sur la base du Décompte Général et Définitif des marchés de travaux, cumulé avec le montant des prestations de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques engagés pour la réalisation de cet ouvrage. »

ARTICLE 3 - AFFECTATION DE LA PARTICIPATION ET REALISATION DES ACTIONS D'AMENAGEMENT REVUS APRES AVENANT N°1

L'article 3 à la Convention approuvée par délibération du Conseil Métropolitain n°URB 022-1426—16 en date du 15 décembre 2015, intervenant entre la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et la SPL SOLEAM dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe est modifié dans les termes suivants (les modifications apparaissent en gras)

« 3.1. - La participation est destinée au financement de travaux de réhabilitation de la Bastide Montgolfier, et de la réalisation de la part primaire des travaux d'espaces verts et de traitement paysager des coulées vertes et bassins de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, d'un montant prévisionnel de **4 685 383 € TTC (TVA à 20%)** décomposé comme suit :

	Part primaire Traitement paysager des coulées vertes et bassins	Part primaire des Espaces Verts		
Travaux	2 210 208 €	281 701 €		Bastide Montgolfier
Aléas	221 021 €	28 170 €		
Honoraires techniques	243 123 €	30 987 €		
AMO Qualité Environnementale	36 468 €	4 648 €	Etudes	111 080 €
TOTAL TTC (TP 01 - Avril 2006)	2 710 820 €	345 506 €	Travaux	864 672 €
TOTAL TTC ACTUALISE (TP 01 - Décembre 2015)	3 240 239 €	412 983 €	Divers	14 132 €
TOTAL TTC	3 240 239 €	412 983 €	Remunération Aménageur	42 278 €
			TOTAL TTC	1 032 162 €

3.2. – La Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence ont un intérêt commun à la réalisation de l'opération de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Au titre de l'opération, le Programme des Équipements Publics modifié prévoit la réalisation de travaux de réhabilitation de la Bastide Montgolfier et des travaux d'espaces verts et de traitement paysager des coulées vertes et bassins de la ZAC. Les collectivités ont donc un intérêt commun à ce que ces travaux soient réalisés sous la diligence d'un unique Maître d'Ouvrage au titre notamment du PEP de la ZAC. A cet effet, la Ville de Marseille autorise expressément la Métropole ou son concessionnaire à intervenir sur son domaine public au titre de la réalisation du Programme des Équipements Publics de la ZAC.

3.3. - Ces équipements devront être réalisés dans le respect du planning suivant :

- Phase d'études et de conception : **2016-2017**
- Phase de travaux : **2017-2021**

3.4. - Dans l'hypothèse où la réalisation suppose l'adaptation des règles d'urbanisme, le respect des délais ci-dessus définis est subordonné au caractère exécutoire de ladite adaptation.

3.5. - Dans l'hypothèse où la réalisation suppose l'obtention d'autorisations administratives, le respect des délais ci-dessus définis est subordonné à l'obtention de ces autorisations.

3.6. - Dans l'hypothèse où la réalisation de ces équipements publics nécessite le versement de participations par d'autres collectivités et/ou personnes publiques ou privées, le respect du planning prévu à l'alinéa ci-dessus est subordonné au versement effectif de ces participations.

3.7. - La SPL SOLEAM s'engage à tenir la Ville de Marseille informée d'éventuels retards dans l'adaptation des règles d'urbanisme, dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou dans le versement de ces participations de nature à compromettre le respect de ce planning et, d'une façon générale, de tout retard dans l'utilisation des sommes versées conformément à leur destination. »

ARTICLE 4 -

Les clauses et articles la Convention initiale non modifiés par le présent avenant demeurent en vigueur sans changement.

Fait en 3 exemplaires à, le

Pour la Métropole Aix Marseille Provence,

Pour la Ville de Marseille,

Le Vice-Président délégué à la stratégie et l'Aménagement du territoire,
du SCOT et des schémas d'urbanisme

Le Maire, Jean-Claude GAUDIN

Henris PONS

Pour la SOLEAM,

Le Directeur Général, Jean-Yves MIAUX