METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES HAUTS DE SAINTE MARTHE À MARSEILLE 13È ET 14ÈME ARRONDISSEMENTS, CONVENTION PASSÉE AVEC LA SOLEAM - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019 - PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN - APPROBATION DE L'AVENANT 14 À LA CONVENTION DE CONCESSION - ABROGATION DE LA DÉLIBÉRATION N° URBA 023-9312/20/CM DU CONSEIL DE MÉTROPOLE DU 17 DÉCEMBRE 2020.

La création de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe dans les 13ème et 14ème 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.

Les secteurs nord de la ZAC des hauts de Sainte Marthe (dits Bessons et Santa Cruz) accueilleront désormais un agri-parc. Les principes et objectifs du projet d'Agriparc des piémonts de l'étoile ont été approuvés en conseil métropolitain le 15 octobre 2020 ainsi que sa gouvernance et ses implications opérationnelles.

Ainsi le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 présente 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 2019 s'établit comme suit :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses de la ZAC se sont élevées à 5 604 545 euros TTC.

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses s'élève à 67 993 008 euros TTC pour l'opération de la ZAC.

Le montant prévisionnel des dépenses de la concession d'aménagement s'élève à 173 233 118 euros TTC. Ce montant correspond aux dépenses TTC du bilan consolidé incluant :

- les dépenses du domaine Montgolfier détaillées dans un bilan spécifique,
- les dépenses relatives aux secteurs Nord maintenues en attente de la modification des dossiers de création et réalisation de la ZAC,
- les dépenses relatives à la Bastide Montgolfier.

Sur l'exercice écoulé, les recettes se sont élevées à 4 384 146 euros TTC.

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes TTC du bilan ZAC hors participations des

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

collectivités à l'équilibre du bilan et participations aux équipements primaires s'élève à 18 384 770 € TTC.

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 101 556 635 euros TTC.

Ce montant correspond aux recettes TTC du bilan consolidé incluant les recettes du domaine 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 47 804 751 euros soit une augmentation de 2 millions d'euros par rapport au dernier bilan approuvé (45 804 755 euros)

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 32 304 751 euros dont 12 millions d'euros déjà versés.

L'augmentation de la participation est expliquée par la variation des budgets suivants :

- L'augmentation du poste « travaux Mirabilis » de 3M d'euros TTC liée à l'aménagement de l'îlot 25 Nord.

L'explication de l'augmentation liée à l'aménagement de l'îlot 25 Nord est la suivante :

- Un traitement plus qualitatif des aménagements urbains et paysagers de surface prenant en compte l'aménagement réalisé de la voie U240 : + 0.6M€
- La prise en charge des remblais des zones décaissées par les opérateurs immobiliers dans le cadre des terrassements : + 0.8M €
- Les dépenses liées à l'étalement du projet d'aménagement de l'îlot 25 Nord dans le temps et la nécessité de gérer le phasage différencié des 7 sous-îlots) : + 1.6M€

Ces deux derniers points ont pour objet d'apporter des solutions aux difficultés rencontrées pour la commercialisation des terrains à bâtir.

- La baisse des recettes de cessions pour 0.5M €
- La réduction du poste aléas pour 0.7 M€ et la réduction du poste travaux du parc mirabilis à hauteur de – 1,7M € TTC.

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

Déjà versé au 31 décembre 2019 : 12 000 000 euros

- 2020 : 4 000 000 euros

- 2021 : 2 000 000 euros

- 2022 et suivantes : 14 304 751 euros.

Compte tenu des erreurs matérielles constatées sur la délibération du Conseil de métropole du 17 décembre 2020 n° URBA 023-9312/20/CM, il est proposé d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité, la participation à l'équilibre du bilan et l'avenant n°14 à la convention de concession, tel qu'annexé à la présente délibération.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ **Séance du 15 Avril 2021**

18265

■ Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 - Participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 14 à la convention de concession - Abrogation de la délibération n° URBA 023-9312/20/CM du 17 décembre 2020.

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

Ce rapport annule et remplace la délibération n°URBA 023-9312/20/CM du conseil de Métropole du 17 décembre 2020 du fait d'erreurs matérielles.

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 13ème et 14èmes 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 de Marseille de Marseille 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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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 1er 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 Marseille 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 du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes le 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 1er 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 » 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 de Marseille de Marseille 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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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 élevés », 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.

Il a donc été décidé de positionner un zonage AU fermé au PLUI, notamment sur le nord de la ZAC, dès l'arrêt du projet en juin 2018 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.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le 24 octobre 2019 les axes stratégiques du plan d'action de la Métropole en faveur de l'agriculture urbaine. L'axe 2 mobilise l'agriculture urbaine au service d'une ville durable et annonce la création d'un vaste parc agricole en piémonts des massifs de l'Etoile. Le 15 octobre 2020, la Métropole a approuvé les principes et objectifs du projet de Parc agricole des Piémonts de l'Etoile, de sa gouvernance et de ses implications opérationnelles.

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 approuvé, l'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe ne se fera pas tel que prévu au dossier de réalisation.

Les Comptes Rendus Annuels à la Collectivité au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2018 ont donc 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) ont été maintenues sur la base des hypothèses d'aménagement du dossier de réalisation approuvé. Elles ont été regroupées sans détail dans un

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

nouveau poste intitulé « restant à programmer ».

L'ensemble du Domaine Montgolfier a été intégré au programme des équipements publics par délibération du 24 octobre 2019. Cette même délibération approuvait la convention financière tripartite permettant à la Ville de financer l'ensemble des travaux et à la SOLEAM de les réaliser.

Compte tenu du parti pris ci-dessus, l'analyse de l'avancement de l'opération est 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 2019 :

- Maîtrise foncière

Au 31 décembre 2019, l'Aménageur a acquis 325 860 m² de terrains sur un total de 349 316 m², soit un avancement de 93 %.

- Urbanisation

L'aménageur a cédé 18 272 m² de surface de plancher (hors équipement) dont 16 508 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 45%.

Le foncier commercialisé correspond aux îlots 25H1, 25H2, 25G, 25D et au foyer de vie ARI. L'ensemble de ces commercialisations a été réalisé dans la Centralité Mirabilis.

La majorité de la surface de plancher s'est développée sur des terrains privés, non maîtrisés par SOLEAM qui ont fait l'objet de conventions de participations avec les constructeurs.

La surface de plancher totale délivrée au titre du projet de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe est de 115 134 m² dont 99 447 m² pour du logement.

La surface de plancher totale projetée à terme compte tenu des nouvelles orientations est d'environ 146 000 m² dont environ 139 900 m² de logements.

- Permis de construire

En fin d'année 2019, 1499 logements ont été délivrés, dont 1184 développés sur le cœur de quartier Mirabilis (953 construits) et 315 déjà réalisés le long de l'avenue du Merlan.

11 permis ont été délivrés sur des terrains maitrisés par des promoteurs et 5 sur des terrains propriété de l'aménageur.

- Les chantiers de constructions

Au 31 décembre 2019, il y a un chantier de construction en cours. C'est l'ilot 25G dans la centralité mirabilis côté Nord, en face de l'école.

- Travaux d'aménagement

Entre 2009 et 2016 ont été entrepris les travaux suivants : viabilisation des premiers îlots constructibles

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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 jusqu'en 2018, les travaux ont repris : viabilisation foyer de vie ARI, place Mirabilis et parvis école « Sainte Marthe Audisio », viabilisation de l'ilôt 25 sud, 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 décembre 2019 s'élève à 22 208 774 euros TTC.

L'année 2019 a été marquée par le lancement de la troisième phase de développement de la centralité Mirabilis qui va se poursuivre jusqu'à l'horizon 2025 pour la viabilisation et l'aménagement urbain et paysager de l'Îlot 25 Nord qui constitue la partie centrale du cœur de quartier de la centralité Mirabilis. L'îlot 25 Nord se compose de sept sous îlots à bâtir (25A, B, C, D, E, F et G) maillés par cinq voies nouvelles en damier et un cours piétons le long de la rue Gabriel Audisio.

Compte tenu du contexte et de la configuration de l'îlot 25 Nord sur lequel six chantiers concomitants sont prévisibles (lots 25 G, F, D, C, A et les travaux de VRD), une organisation maîtrisée a été prévue à l'intention des promoteurs à travers la mise à disposition d'équipements communs (installations de chantiers, aire de lavage, etc…) permettant d'assurer la gestion du chantier dans son ensemble.

Cette organisation commune de mutualisation de l'ensemble des dépenses de chantier se traduit par la mise en place d'une participation forfaitaire des promoteurs. L'objectif de ce dispositif est la mise en place d'une gestion optimale de la tenue des chantiers et une mutualisation des coûts des aménagements nécessaires pour un chantier tenu et maîtrisé.

Au 31 décembre 2019, six marchés de travaux sont actifs :

- un marché pour l'aménagement de la voie U240 du Parc Montgolfier (espaces verts),
- deux marchés pour la viabilisation de l'ilot 25 sud
- deux chantiers pour l'ilot 25 nord : le marché de terrassement et le marché des constructions modulaires de chantier ;
- le marché de finitions des trottoirs devant l'ilot 26C

L'activité de la concession sur l'année écoulée

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

L'année 2019 a été marquée par l'ouverture à la circulation de la voie nouvelle Avenue du Parc Montgolfier (U240) et le démarrage des travaux de terrassement de l'îlot 25 Nord et du premier chantier de construction.

- Maîtrise foncière

Au cours de l'année 2019, les procédures d'expropriation et d'acquisition préalablement engagées se sont poursuivies.

- Commercialisation de terrains

L'année 2019 a été marquée par la signature de l'acte authentique avec le promoteur « CONSTRUCTA » sur l'ilot 25D

- Les permis de construire

Le permis de construire de l'îlot 27 SUD développé par le promoteur MARIGNAN a été délivré en 2019.

- Travaux

Les travaux d'aménagements urbains en cours concernent :

- La viabilisation de l'ilot 25 Nord du quartier mirabilis comprenant 7 ilots à bâtir.
- La finalisation de la voie nouvelle U240 qui a été ouverte à la circulation le 20 septembre 2019 à l'issue de 18 mois de travaux.

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 en 2020 était d'engager la procédure de réduction du périmètre de ZAC afin de pouvoir la présenter lors de la prochaine modification du PLUi. Cette procédure prend du retard.

Le deuxième objectif est de finaliser le cœur de quartier Mirabilis, notamment les travaux de viabilisation de l'îlot 25 Nord de la centralité.

L'année 2021 sera essentiellement consacrée au suivi de l'étude hydraulique et hydrologique et aux études préalables à la mise en œuvre de la voie U236 d'Audisio au chemin des Bessons dont les travaux débuteraient en 2022 afin de desservir le secteur Dolet-Bessons, notamment en transport en commun.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 s'établit comme suit :

DEPENSES :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses de la ZAC se sont élevées à 5 604 545 euros TTC, réparties comme suit :

- foncier : 318 870 euros TTC
- études (hors honoraires techniques) : 210 291 euros TTC

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- travaux (dont honoraires techniques) : 4 385 672 euros TTC

- dépenses annexes : 274 640 euros TTC

- rémunération société : 384 427 euros TTC

- frais financiers : 30 645 euros TTC

Les dépenses prévisionnelles 2019 étaient estimées à 8 716 492 euros, en baisse de 3 111 947 euros. Cette baisse de 3.1M d'€ des dépenses prévisionnelles est due :

- A la diminution du poste travaux de 2M€, principalement aux travaux sur Mirabilis.
  - Décalage de facturation (1.1M€) des travaux de terrassement, reportée en 2020.
  - Diminution des dépenses de la voie verte et des travaux d'aménagement de l'ilot 25 sud. Le budget prévisionnel est à adapter.
- A la baisse de 200 000€ du poste études préalables due au décalage du lancement de la mission hydraulique en 2020.

- A la baisse de 200 000 € du poste honoraire techniques, moins couteux que prévus sur la voie U240
- A la baisse de 200 000€ de la rémunération du concessionnaire qui suit l'évolution des dépenses payées.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses s'élève à 67 993 008 euros TTC.

Il est réparti comme suit :

- dépenses foncières : 33 384 323 euros TTC

- dépenses études : 2 577 883 euros TTC

- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 24 442 471 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 2 280 672 euros TTC

- le budget rémunération de la société s'élève à 4 377 271 euros TTC

- frais financiers : 930 388 euros TTC

A terme,

Le montant prévisionnel des dépenses de la concession d'aménagement s'élève à 173 233 118 euros TTC. Ce montant correspond aux dépenses TTC du bilan consolidé incluant les dépenses du domaine Montgolfier détaillées dans un bilan spécifique, les dépenses prévisionnelles relatives aux secteurs Nord maintenues en attente de la modification des dossiers de création et réalisation de la ZAC, les dépenses relatives à la Bastide Montgolfier.

Le montant total TTC se répartit entre les postes suivants :

*Concernant les dépenses du budget ZAC hors Montgolfier, le montant prévisionnel des dépenses à terme s'élève à 161 251 862 euros TTC et se répartit comme suit :

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- dépenses d'acquisitions : 36 670 751 euros, soit 23% du budget global,
- dépenses études : 4 078 238 euros, soit 2 % du budget global
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 46 743 577 euros soit 31% du budget global, dont 1.6M€ d'aléas et 41.2M€ de travaux Mirabilis
- dépenses annexes comportant le reste à réaliser sur les secteurs nord, estimé à 57M euros : 61 457 249 euros TTC soit 39% du budget global
- rémunération société : 6 596 600 euros TTC soit 4 % du budget global
- frais financiers : 956 202 euros TTC soit 1% du budget global.
- Au budget prévisionnel au 31 décembre 2019, la TVA résiduelle est positive et s'élève à 3 703 232 euros, elle vient en déduction des dépenses (avec un remboursement de TVA au bénéfice de l'opération).

*Concernant les dépenses liées au domaine Montgolfier, le montant prévisionnel à terme s'élève à 14 410 832 euros TTC et se répartit comme suit :

- dépenses études : 1 954 376 euros TTC, soit 14 % des dépenses liées à la bastide,
- dépenses travaux (dont honoraires): 11 595 617 euros TTC soit 80% des dépenses liées à la réhabilitation du domaine,
- dépenses diverses : 228 600 euros TTC soit 2% des dépenses,
- rémunération du concessionnaire : 632 239 euros TTC soit 4% des dépenses liées à la bastide.

La TVA reversée est négative, elle vient s'ajouter aux dépenses pour 142 168 euros.

*Les dépenses relatives à la Bastide Montgolfier s'élèvent à 1 141 865 euros

Concernant les dépenses consolidées du bilan :

- dépenses d'acquisitions : 36 670 751 euros, soit 21% du budget global,
- dépenses études : 5 982 007 euros, soit 3 % du budget global,
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 65 486 423 euros soit 37% du budget global,
- dépenses annexes (comportant le reste à réaliser sur les secteurs nord) : 61 685 749 euros TTC soit 35% du budget global,
- rémunération société : 7 321 281 euros TTC soit 4 % du budget global,
- frais financiers : 956 157 euros TTC soit 1% du budget global,
- la TVA résiduelle s'élève à 3 571 437 euros.

Le montant prévisionnel des dépenses de la ZAC (hors domaine Montgolfier qui est pris en charge par la Ville de Marseille) s'élève à 161 251 862 euros TTC. Au CRAC au 31 décembre 2018, elles s'élevaient à 159 450 856 euros TTC.

Cette hausse de 1.8M d'€ TTC s'explique par :

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- L'augmentation du poste foncier de 0.4 M d'euros
- L'augmentation du poste honoraire de 0.18 M d'euros, liés aux travaux Mirabilis
- L'augmentation du poste travaux Mirabilis de 1.9 M d'euros comprenant entre autre l'augmentation des travaux de l'ilot 25 nord pour 3 M d'euros et la baisse du coût prévisionnel des travaux du parc mirabilis pour 1.6 M d'euros
- La hausse de la rémunération de 0.1 M d'euros,
- compensée par une baisse des frais financiers de 0.2 M d'euros et la baisse du poste aléas de 0.5 M d'euros

L'augmentation de 3 M du coût des travaux de l'aménagement de l'îlot 25 Nord relève d'une volonté de traitement plus qualitatif des aménagements urbains et paysagers, de la nécessité de gérer le phasage des chantiers avec des dessertes provisoires qui conduit à des dépenses supplémentaires. Selon l'aménageur, la prise en charge des remblais à l'interface des îlots à bâtir et du domaine public permet d'apporter des solutions aux difficultés rencontrées pour la commercialisation des terrains à bâtir et de maitriser les sols d'assises des voiries.

Elle se décompose comme suit :

- Un traitement plus qualitatif des aménagements urbains et paysagers de surface prenant en compte l'aménagement réalisé de la voie U240 : + 0.6M€
- La prise en charge des remblais des zones décaissées par les opérateurs immobiliers dans le cadre des terrassements : + 0.8M€
- Les dépenses liées à l'étalement du projet d'aménagement de l'îlot 25 Nord dans le temps et la nécessité de gérer le phasage différencié des 7 sous-îlots) : + 1.6M€

RECETTES

Sur l'exercice écoulé, les recettes se sont élevées à 4 384 146 euros TTC, réparties comme suit :

- Cessions : 1 210 880 euros TTC
- Participation aux équipements (Ville de Marseille) : 268 387 euros TTC
- Participation métropole à l'équilibre du bilan : 3 M d'euros TTC
- Budget annexe (divers produits gestion) : négatif à 95 121 euros TTC

Les recettes étaient estimées à 6 035 317 euros au bilan approuvé l'an dernier. Elles sont en diminution de 1 651 171 euros, en raison :

- De la non cession au promoteur de l'îlot 25C du fait du non-respect de ses engagements.
- Du non encaissement de la subvention Pâquerettes due par la Métropole,

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019

Au 31 décembre 2019, 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 18 384 770 euros TTC.

- les recettes liées aux cessions de foncier s'élèvent à 7 494 194 euros TTC,

- la recette liée à la perception des participations constructeurs s'élève à 10 668 543 euros TTC,

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- le reste des recettes (produits divers, etc.) totalise des montants peu significatifs soit 222 483 euros TTC.

La trésorerie brute de la ZAC à fin 2019 est positive de 3 691 325 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 101 556 635 euros TTC.

Ce montant correspond aux recettes TTC du bilan consolidé incluant :

- les recettes Montgolfier (Domaine et bastide) détaillées dans un bilan spécifique et qui sont entièrement financées par la Ville de Marseille
- 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 :

- le budget annexe pour 86 128 626 euros TTC soit 84% du total des recettes hors participations publiques, dont entre autre :

- Le reste à réaliser sur les secteurs nord estimé à 73 millions d'euros soit 72% des recettes hors participations publiques
- Les participations constructeurs s'élevant à 12 375 142 euros TTC, soit 12% des recettes hors participations publiques.

- les recettes de cession pour 15 527 739 euros TTC soit 16% du total des recettes hors participations publiques.

Le montant prévisionnel des recettes hors participations publiques baisse de 679 167 euros par rapport au CRAC précédent.

Cette diminution est générée en majeure partie par la diminution du poste de cessions de charges foncière (-532 000 euros TTC) dû à la réaffectation de l'ilot 25B pour un équipement public de proximité.

LA TVA est reversée au bénéfice de l'opération pour un montant de 3 703 232 euros.

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 Aix-Marseille-Provence 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

Au 31 décembre 2019, la participation des constructeurs au coût des équipements publics est fixée à 212 euros/m² de surface de plancher. Elle était également à 212 euros/m² au bilan précédent.

A terme, les participations des constructeurs totaliseront 12 367 092 euros TTC (montant identique à celui du CRAC de l'an dernier).

10 668 543 euros ont été perçus entre 2007 et 2019, le reste devrait être perçu entre 2020 et 2023.

Participations à l'équilibre du bilan :

La participation à l'équilibre du bilan s'élève à 47 804 751 euros soit une augmentation de 2 millions d'euros par rapport au dernier bilan approuvé (45 804 755 euros)

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

La participation à verser par la Métropole désormais concédant s'élève à 32 304 751 euros dont 12 M d'euros déjà versés.

L'augmentation de la participation est expliquée par la variation des budgets suivants :

- L'augmentation des dépenses pour 1.8 M d'euros
- La baisse des recettes de cessions pour 0.5 M d'euros
- Compensée par un crédit de TVA de 0.3 M d'euros

L'échéancier de versement de la participation par la Métropole Aix-Marseille-Provence proposé dans le CRAC est le suivant :

- Déjà versé au 31 décembre 2019 : 12 000 000 d'euros
- 2020 : 4 000 000 d'euros
- 2021 : 4 000 000 d'euros
- 2022 et suivantes : 12 304 751 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 :

- 3 653 895 euros TTC pour la Ville de Marseille. Ce montant est inchangé.
- 4 083 585 euros TTC pour la Métropole. Ce montant est inchangé.
- 450 029 euros TTC 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 de Marseille est réparti comme suit :

- 268 387 euros dans le cadre de travaux d'espaces verts déjà versés au 31 décembre 2019.
- 2022 : 3 385 508 euros

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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- 2022 : 450 029 euros au titre du financement de la requalification de la voirie des Pâquerettes
- 2023 : 4 083 586 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 en valeur du domaine Montgolfier :

La Ville de Marseille a pris en charge les dépenses relatives à la bastide Montgolfier pour 1 031 488 euros, dont la totalité a été versée au 31 décembre 2019

La Ville de Marseille prend en charge l'intégralité des dépenses de mise en valeur du domaine Montgolfier (réhabilitation patrimoniale et végétale). Cette participation s'élève à 14 553 000 euros TTC.

L'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille pour la mise en valeur du domaine s'établit comme suit :

- 2021 : 550 000 euros
- 2022 : 7 276 500 euros
- 2023 : 5 821 200 euros
- 2024 et suivants : 905 300 euros

La convention financière tripartite n°Z200028COV « versement par la Ville de Marseille à la ZAC de Ste Marthe d'une participation en vue de la réalisation de travaux concernant la mise en valeur du domaine Montgolfier », a été approuvée lors du Conseil Municipal de Marseille de Marseille du 16 septembre 2019 et du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 24 octobre 2019.

Solde de trésorerie :

Le solde de trésorerie de l'opération au 31 décembre 2019 est positif à hauteur de 3 691 325 euros.

Emprunts :

Pour financer l'opération, il est prévu des emprunts à hauteur de 13,5 M d'euros, dont 11.4M d'€ ont été contractés au 31 décembre 2019.

Avance de trésorerie

Une avance de trésorerie a été consentie par le concédant à hauteur de 17.5M d'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°14 à la convention de concession d'aménagement

Le présent avenant proposé a pour objet de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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 n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.
- La délibération du Conseil Municipal de Marseille n°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004 ;
- La délibération du Conseil Municipal de Marseille n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006 ;
- La délibération du Conseil Municipal de Marseille n°06/1064/TUGE du 13 novembre 2006 ;
- La délibération du Conseil Municipal de Marseille n°15/1071/UAGP du 26 octobre 2015 ;
- La délibération du Conseil Communautaire n°FCT 030-1858/15/CC du 23 octobre 2015 ;
- La délibération du Conseil Communautaire n°FCT 010-1565/15/CC du 21 décembre 2015 ;
- La délibération du Conseil Municipal de Marseille du 16 septembre 2019 approuvant la convention financière tripartite n° Z200028COV ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 relative à la délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° n°URBA 023-9312/20/CM du conseil de Métropole du 17 décembre 2020 relative à la concession d'aménagement des Hauts de Sainte-Marthe – Approbation du CRAC au 31/12/2019 ;
- La lettre de saisine de Madame la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 13 avril 2021.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Les erreurs matérielles constatées sur la délibération n°URBA 023-9312/20/CM du Conseil de Métropole du 17 décembre 2020 relative à la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe passée avec la SOLEAM, l'approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019, la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan et l'approbation de l'avenant n°14 à la convention de concession.
- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement passée avec la SOLEAM.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

Délibère

Article 1 :
La délibération URBA 023-9312/20/CM du 17 décembre 2020 est abrogée.

Article 2 :
Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité relatif à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, établi au 31 décembre 2019 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 3 :

Est approuvée la participation à l'équilibre du bilan d'un montant de 47 804 751 euros en hausse de 2 millions d'euros, dont 32 304 751 euros à la charge de la Métropole selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- Déjà versé au 31 décembre 2019 : 12 000 000 euros
- 2020 : 4 000 000 euros
- 2021 : 2 000 000 euros
- 2022 : 5 139 971 euros
- 2023 et suivantes : 9 164 780 euros.

Article 4 :
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 qui sera versé en 2023.

Article 5 :
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 450 029 euros TTC, qui sera versé en 2022.

Article 6 :
Est approuvé l'avenant n°14 ci-annexé à la convention de concession d'aménagement n° T1600901CO.

Article 7 :
Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tout document y afférent.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

METROPOLE

SOLEAM

MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

« LES HAUTS DE SAINTE MARTHE»

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° 06/1306

AVENANT N°14
T1600901CO

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

ENTRE

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilité aux présentes par délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropole du 17 juillet 2020,

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Equipement 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 1er octobre 2020,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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 année 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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.

L'**avenant n°13,** approuvé par délibération du 20 juin 2019 n°URB 031-6453/19/CM au Bureau de la Métropole a permis, 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 et 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. Ces modifications se sont inscrites dans le contexte particulier rappelé ci-après.

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, ont été présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2019, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Compte tenu du parti pris par la Collectivité Concédante, rappelé ci-dessus, certains postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur échelonnement ont été actualisés dans le CRACL au 31/12/2019, présenté conjointement à l'avenant n°14.
Le montant de la participation totale du Concédant passe de 50 320 895 €TTC à 52 338 370€ TTC, celle-ci inclue : la participation d'équilibre depuis le premier bilan d'opération, la participation pour travaux primaires et la participation pour équipements incombant à la Métropole Aix-Marseille

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

Provence, autorité Concédante depuis le 1er janvier 2016. Cette augmentation résulte de la prise en compte de dépenses supplémentaires et de perte de recettes.

Le présent **avenant n°14** a pour objet de :

- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan pour tenir compte des besoins de trésorerie de l'opération ;
- de modifier 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 de l'opération suite à l'approbation, par délibération URB 002-691/19/BM, de la Convention n°Z200028COV « relative au versement par la Ville de Marseille à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe d'une participation en vue de réalisation de travaux concernant la mise en valeur du Domaine Montgolfier », en date du 14 janvier 2020,

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan d'opération, porte le montant des dépenses de l'aménageur de 141 265 051 € HT à 154 952 031€ HT (soit 173 233 118€ TTC).

Le montant de la participation à l'équilibre du Concédant depuis le premier bilan d'opération est de 47 804 755 € au CRACL arrêté au 31/12/2019.
Le montant versé par la Ville de MARSEILLE arrêté 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 20 304 751 € au CRACL arrêté au 31/12/2019.
Le montant versé par la METROPOLE au 31/12/19 est de 12 000 000 €.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2019 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 31/12/19 : 27 500 000 €
- 2020 : 4 000 000 €
- 2021 : 2 000 000 €
- 2022 : 5 139 971 €
- 2023 et suivantes : 9 164 780 €

Par ailleurs, conformément au Programme des Equipements Publics modifié de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe approuvé concomitamment au CRACL arrêté au 31/12/2019 et au présent avenant, la participation de la METROPOLE au titre des équipements primaires est de 4 083 585€ TTC et hors ZAC de la zone relevant de sa compétence passe de 432 554€ TTC à 450 029€TTC.

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

- 2022 : 450 029 €
- 2023 : 4 083 585 €

ARTICLE 2 :

Le montant de la participation aux équipements de la Ville passe de 4 685 383 €TTC à
19 238 383€ TTC au CRACL arrêté au 31/12/2019.
Cette participation se décompose en :
-Travaux primaires pour un montant de 3 653 895 €TTC
-Bastide Montgolfier (opération clôturée au 31/12/2019) pour un montant de 1 031 488€TTC
-Domaine Montgolfier pour un montant de 14 553 000 €TTC

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2019 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 31/12/19 : 1 299 875 €TTC
- 2021 : 550 000 €TTC
- 2022 : 7 276 500 €TTC (domaine Montgolfier) et 3 385 508€ TTC (primaires)
- 2023 : 5 821 200 €TTC
- 2024 : 905 300 €TTC

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 :	**Pour le concessionnaire :** Jean-Yves MIAUX

SOLEAM

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DES HAUTS DE STE MARTHE

N°T 1600901CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION 4
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 4
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 5
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 5

II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL .. 7
1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE : 7
2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT 8
3) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT : 10
a) Les acquisitions foncières (cartographie) : 10
b) L'avancement des travaux (cartographie) : 12
c) L'avancement des commercialisations (cartographie) : 17
d) L'avancement des rétrocessions (cartographie) : 19

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE 21
1) LES DEPENSES de zac 21
a. Les acquisitions foncières 21
b. Les Dossiers en phase « Etudes » 22
c. Les Dossiers en phase « Travaux » 24
d. Le budget « Dépenses annexes» 25
e. La rémunération du « Concessionnaire» 26
f. Les frais financiers 27
2) LES DEPENSES « BASTIDE MONTGOLFIER » 27
3) LES RECETTES de zac 27
a. Les cessions 28
b. Le budget « Divers» 28
c. La participation aux équipements de la VDM 28
d. La participation du concédant 28
4) LES RECETTES « BASTIDE MONTGOLFIER » 29
5) LA TRESORERIE CONSOLIDEE 29

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES 30
1) LES DEPENSES de zac 31
a. En ce qui concerne les acquisitions foncières 31
b. Etudes/travaux transverses : 32
c. En ce qui concerne les études et les travaux 32
d. En ce qui concerne les dépenses annexes 34
e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire 35
2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER » 37
3) LES RECETTES de zac 37
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation 37
b. En ce qui concerne les implantations à venir sur la ZAC : 38
c. En ce qui concerne le budget annexe 38
d. En ce qui concerne les prévisions de participation 39
4) LES RECETTES de « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER » 39

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 40

VI. ANNEXES 50

Bilan prévisionnel CONSOLIDE 50
ZAC STE MARTHE : Bilan prévisionnel au 31/12/19 51
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -Foncier et etudes 52
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -TRAVAUX 53
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES 53
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -CESSIONS 53
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES RECETTES 54
Tableau des écarts zac -TTC depenses FONCIER ET ETUDES 55
Tableau des écarts zac -TTC depenses TRAVAUX ET AUTRES 56
Tableau des écarts zac -TTC recettes 57
Ecart Année 2019-TTC 58
DOMAINE MONTGOLFIER : Bilan prévisionnel AU 31/12/19 59
Echéancier de trésorerie prévisionnelle « Domaine Montgolfier » 59
Ecart Année 2019 BASTIDE MONTGOLFIER -TTC 60
Tableau des acquisitions 61
Tableau des CESSIONS 61
Tableau des PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS 64
Tableau des TABLEAUX PRIMAIRES 66
Suivi de la production de logement 68

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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 1er/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 **Avenant n°12 (19/0325) :** délibération n°URB 018-5613/19/BM du 28 Mars 2019 **Avenant n°13 (19/0710) :** délibération n°URB 031-6453/19/CM du 20 Juin 2019 **Avenant n°14** au CRAC 2019
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% »

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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

MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE

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 :	2018-approuvé le 20/06/2019 par la Métropole
BUDGET (hors équipement VDM)	
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
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	157,548 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 €*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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 :	17,5 Millions €
CRAC 2019 :	
Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2019):	15,5 Millions € TTC
Participation d'équilibre Métropole (31/12/2019) :	32,304 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 31/12/2019 :	17,5 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2019 :	27,5 Millions € TTC
Equipement VDM	
Buget BASTIDE Montgolfier	1,14 Millions € TTC
Participation Equipement Ville de Marseille	1,03 Millions € TTC
Subvention DRAC	100 000 €
Sous opération clôturée au 31/12/2019.	
Budget DOMAINE Montgolfier	14,5 Millions € TTC
Participation Equipement Ville de Marseille	14,5 Millions € TTC
BUDGET TOTAL ZAC	173,233 Millions € TTC

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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

1) L'A 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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- 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 1er 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

L'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe a pour ambition le développement harmonieux et durable à travers une stratégie paysagère et environnementale forte. Celle-ci se traduit opérationnellement via 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 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.

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, comprenant des équipements et des commerces de proximité nécessaires au développement d'une vie de quartier.

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 ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- De définir l'équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, pour créer des espaces publics de qualité valorisant les espaces privatifs 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

*3) D*ÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

En 2009, afin d'accompagner le développement des premiers permis de construire délivré 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 nécessaire pour envisager le développement des deux autres Centralité de la ZAC, situées dans la partie Nord de l'opération dans les conditions prévues par au 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 bleu.

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 conforté 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 a 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 2019, 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. **La DUP s'est éteinte le 28 mars 2018, cependant les procédures d'expropriétations engagées avant cette date se poursuivent. Ainsi, au 31 décembre 2019, 2 procédures sont encore en cours.**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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 (EX secteurs UzmDi, UzmBmn, UzmCsc, UzmBsc et UzmT au PLU, **devenu AU1 au PLUi**) jugé le 11/03/2010 au prix de 100€/m2 (hors remploi), confirmé en appel en date du 08/12/2011, à l'issue de cette procédure le propriétaire à retiré son bien de la vente ;
- Société Paul RICARD, pour les parcelle 896 M 156 en totalité et M 154 et 45 pour partie, soit un total de 24 204 m2 (Ex secteur UI au PLU, **devenu UV2 au PLUi**), jugé le 20/12/2012 au prix de 115€/m2 (hors remploi), parcelle acquise au prix fixé par le juge en date du 4/07/2013.

L'Aménageur a également été concerné par 14 procédures de mise en demeure (MDA) dont **deux** en cours au 31 décembre 2019 :

- COMITI, pour les parcelles 893 C 206 & 207 d'une contenance totale de 1 012 m2 (Ex secteur UzmCsc au PLU **devenu AU1 au PLUi**), sis 109 Boulevard Notre Dame de Santa Cruz
- **GRAZIANO, pour la parcelle 893 C 81 d'une contenance totale de 2543 m2 (secteur AU1 au PLUi), sis 99 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 2019, l'Aménageur a acquis 325 860 m2 de terrains sur un total de 349 316 m2 (tenant compte des nouvelles orientations et des mises en demeure en cours), soit un avancement de 93 %, 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 31/12/2019 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 En Euros	TTC au 31/12/19 Budget Actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	**-9 000**		
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	**-21 201**	-21 201	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)	**-242**	-242	100%
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	**-2**		
1-Budget Foncier Public	**-526 463**	-517 462	98%

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

Foncier Nord

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget Actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
B : 192/10-Acquisitions	**-15 088 301**	-15 088 301	100%
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	**-1 162 075**	-1 158 305	100%
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	**-682 000**	-682 000	100%
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	**-207 250**	-179 550	87%
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	**-548 295**	-549 315	100%
1-Budget Foncier Nord	**-17 687 921**	-17 657 471	100%

Autres

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget Actualisé	A fin 2019 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**	-41 260	11%
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	**-853 998**	-535 455	63%
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	**-317 000**	-224 161	71%
B : 192/143-Frais de Relogement	**-3 015**	-3 016	100%
B : 192/145-Taxes Foncières	**-1 103 787**	-715 897	65%
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	**-104 777**	-76 117	73%
1-Budget Foncier	**-18 531 271**	-15 209 390	82%

TOTAL BUDGET FONCIER	**-36 745 655**	**-33 384 323**	**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 Grabriel 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,

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- 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 affermies, 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 1er 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 du 89 667,80 € HT.

Entre 2012 et 2015 le développement opérationnel de la Centralité Mirbailis 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 orrientations qui avaient été données au projet par l'Architecte des Bâtiment 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 comprenant la réalisation d'une voie pompier pour la défense incendie du Foyer de Vie (voie verte) ;
- Création de la place Mirabilis et des parvis de l'école primaire et de l'école maternelle Ste Marthe Audisio ;
- Viabilisation de l'îlot 25 SUD (comprenant 3 lots 25H1/H2 et Ecole),

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- Finalisation des abords des îlots 25H1 (Domaine de la Tarasque) et 25H2 Terre de Jade et de l'îlot 26 C (Coline Harmonie) ;
- Mise en discrétion du réseau aérien de la traverse Ste Jeanne
- Aménagement des quais bus rue Gabriel Audisio.
- Prologement de la nouvelle U240, Avenue du parc Montgolfier, jusqu'à l'Avenue Anatole de la Forge/Ansaldi/Raimu.

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 notifiée 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 dyfonctionnements 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

La création de cette infrastructure routière est soumise aux dispositions des articles L.571-9 et R.571-44 à R571-52 du code de l'environnement (anciennement rassemblés au sein du décret n°95-22 du 9 janvier 1995), associés à l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières et à la Circulaire n° 97-110 du 12 décembre 1997 relative à la prise en compte du bruit dans la construction de routes nouvelles ou l'aménagement de routes existantes du réseau national. Dans ce cadre, la SOLEAM, en tant que Maître d'Ouvrage, doit la mise en œuvre des mesures de protections acoustiques de deux bâtiments situés au droit de la voie nouvelle U240 et appartenant au bailleur social, Habitat Marseille Provence. La SOLEAM et HMP ont convenu de fixer par convention les conditions de réalisation et de financement des mesures de protections acoustiques sur les deux bâtiments BOVIS et ROCHE de la résidence de la MARGERAY.

En 2018, outre la poursuire 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 Troënes/Pèbres d'Ail. Ces travaux sont en cours de réception au 31 décembre 2018;
- la démolition du presbytère de St Mitr ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- La requalification et l'élargissement d'une section du Chemin de St Mitre à Four de buze
- Le réaméangement 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 notifiée à l'Entreprise GAGNERAUD pour la réalisation de travaux de requalifcation du tronçon Troënes/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.

L'année 2019 a été marquée par le lancement de la troisième phase de développement de la centralité Mirabilis qui va se poursuivre jusqu'à l'horizon 2025 pour la viabilisation et l'aménagemnet urbain et paysager de l'Îlot 25 Nord qui constitue la partie centrale du cœur de quartier de la centralité Mirabilis. L'îlot 25 Nors se compose de sept sous îlots à bâtir (25A, B, C, D, E, F et G) maillés par cinq voies nouvelles en damier et un cours piétionnier audroit de la rue Gabriel Audisio.

Compte tenu du contexte et de la configuration de l'îlot 25 Nord sur lequel six chantiers concomitants sont raisonnablement prévisibles (lots 25 G, F, D, C, A et les travaux de VRD), une organisation maîtrisée a été prévue à travers notamment la mise à disposition d'équipements communs permettant d'assurer la gestion du chantier dans son ensemble.

Concrètement, cela se traduit par la création d'une plateforme destinée à accueillir les équipements communs aux différents chantiers (base de vie, parking, aire de lavage), la mise en place du génie civil permettant d'assurer l'alimentation provisoire des chantiers de façon organisée et sécurisée ainsi que la création d'une clôture efficace et homogène de l'îlot 25 Nord dans son ensemble. La quasi-totalité de ces équipements a été réalisée.

A ce propos, au cours de l'année 2019, il est apparu pertinent d'inclure cette organisation commune dans un cadre plus large de mutualisation de l'ensemble des dépenses de chantier, via la mise en place d'une convention de compte prorata, entre les Maîtrise d'Ouvrage des cinq premiers îlots à bâtir (25 G, C, D, A et F) et la SOLEAM (en tant que MOA des travaux de viabilisation et d'aménagement). L'objectif de ce dispositif est la mise en place d'une gestion optimale de la tenue du chantier et une mutualisation des coûts des aménagements nécessaires pour un chantier tenu et maîtrisé. Des recettes sont donc attendues en contrepartie.

Les aménagements et l'organisation commune du chantier de l'îlot 25 Nord donnent lieur à différents marchés de travaux ci-après détaillés :

Le premier marché engagé porte sur les travaux de terrassement et de génie civil complexes en vue de réaliser spécifiquement les terrassements en déblais, en remblais et d'une plateforme (une tranche ferme et 6 tranches optionnelles). A l'issue d'une procédure adaptée ouverte soumise aux dispositions de l'article 27 du Décret n°2016-360 du 25 mars 2016, la société FOREZIENNE a été retenue. En date du 16 juillet 2019, le marché de travaux a été notifié pour montant total hors taxe de 1 891 521,36 € HT.
Afin de réaliser des travaux complémentaires rendus nécessaires pour d'une part de mettre en sécurité des zones de travaux et d'autre part d'organiser la récupération de déchets dans des conditions d'intervention restreintes et difficiles en raison de dégradations extérieures et de décalages planning non imputables au titulaire, un avenant n°1 en date du 10 décembre 2019 a été notifié à l'entreprise, portant ainsi le montant total du marché toutes tranches confondues à 1 916 583,86 € HT.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

Dans le cadre de l'organisation commune de chantier, une une procédure d'appel d'offres ouvert soumis aux dispositions des articles L. 2124-2°, R. 2124-1° et R. 2161-2 à R.2161-5 du Code de la Commande Publique, a été lancée pour prévoit la fourniture, l'installation et la maintenance de modules de chantier dédiés à chacune des entreprises titulaires des travaux et le nettoyage gérénal de la base vie (modules et zone extérieure) donnant lieu à deux lots distincts. Le lot n°1 concernant les prestations de nettoyage a été déclaré infructueux (absence d'offres). Le lot n°2 portant sur les constructions modulaires a été notifié en date du 16 décembre 2019 à la société ALTEMPO pour un montant total du 201 591,77 € HT.

Au 31 décembre 2019, six marchés de travaux sont actifs.

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

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé », au 31/12/2019, 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 En Euros	TTC au 31/12/19 Budget Actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
B : 192/300-Travaux Antérieurs	**-76 681**	-76 681	100%
B : 192/320-Aléas 7%	**-1 596 407**		
2-Budget Travaux	**-1 673 088**	-76 681	5%
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie	**-9 446 565**	-9 446 564	100%
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnai	**-5 674 128**	-5 409 139	95%
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud	**-534 000**	-49 980	9%
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	**-1 462 990**	-1 378 990	94%
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	**-12 000 000**	-896 282	7%
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	**-1 920 000**		
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 2	**-638 400**	-548 243	86%
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Au	**-1 262 400**		
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	**-6 490 750**		
B : 192/312-Divers	**-1 241 877**	-673 503	54%
B : 192/318-Parachévement	**-564 000**		
2a-Budget Travaux Mirabilis	**-41 279 510**	-18 402 701	45%
2b-Budget Travaux Paquerettes	**-3 030 936**	-2 969 301	98%
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	**-760 092**	-760 091	100%

TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-46 743 626**	**-22 208 774**	**48%**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

c) L'avancement des commercialisations (cartographie) :

Au 31 décembre 2019 :

- ***L'aménageur a cédé 18 272 m2 SDP (hors équipement) dont 16 508 m2 pour du logement, sur un total de 39 981 m2 SDP (hors équipement mais tenant compte des nouvelles et dernières orientations)***
- ***La SDP totale délivrée au titre du projet de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe est de 115 134 m2 dont 99 447 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.***

L'aménageur a commercialisé le foncier correspondant aux îlots 25H1, 25H2, 25G, 25D et au foyer de vie ARI. L'ensemble de ces commercialisations a été réalisée dans la Centralité Mirabilis.
La majorité de la SDP s'est développée sur des terrains privés, non maîtrisés par SOLEAM qui ont fait l'objet de conventions de participations avec les constructeurs.

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé » au 31/12/2019 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	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget Actualisé	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	**1 316 880**	1 316 880	100%
A : 192/104-Ilot 25 E & Ilot 23 Collectif Intermédiaire	**3 867 000**	138 800	4%
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....)	**387 677**	303 677	78%
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	**14 640 569**	6 997 194	48%
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	**358 700**		
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	**8 970**	8 970	100%
1d-Budget Cessions	**519 500**	488 030	94%
TOTAL BUDGET CESSIONS	**15 527 739**	**7 494 194**	**48%**

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

L'année 2018 a marquée la relance des commercialisations de l'îlot 25 Nord du cœur de Quartier Mirabilis qui s'est traduite par la siganture 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'émergeance de nouvelles interrogations urbaines et architecturale générant un temps de gestation plus important et incertain, ayant eu pour conséquence de rendre obsolette les délais contractuels des compromis de vente.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- *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 2019 :

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 **du 30 juillet 2019** (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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- 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 unité commerciale, livré en 2018.
Îlots 25 H2 – ART PROMOTION – PC délivré le 02/06/15 - Terre de Jade - 55 logements locatifs libres et une moyen surface de proximité, livré en 2018.
Au 31 décembre 2019 ces deux programmes de logement ont été livrés mais les démarches se poursuivre pour l'occupation des unitées commerciales.

Îlots 25 G – QUARTUS – PC délivré le 28/04/2016 a 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, **démarrage des travaux en 2019**.
Îlots 25 D – CONSTRUCTA – PC délivré le 13/04/17 – Amalia - 49 logements libres et à prix maîtrisés, **cession par l'Aménageur en 2019.**
Îlots 25 C – CONSTRUCTA – PC délivré le 11/04/2017 – 45 logements à prix maîtrisés, projet **non mis en œuvre par le promoteur au 31/12/2019.**

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

Réalisé au 31/12/19 :

- 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 porte 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 porte au cours de l'année 2018.

A venir :

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

En 2018, il a été décidé par la collectivité de réalisé d'un équipement sociaux-culturel dans le cœur de quartier Miabilis, sa programmation reste à définir. Le CRAC au 31 décembre 2019, tiens compte de cette évolution.

Au 31 décembre 2019, il y a un chantiers de construction en cours.

A cette date 1499 logements ont été délivrés, dont 1184 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) :

En 2014 des démarches ont été faites auprès de la Direction de l'Eau et de l'Assanissement 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 reprise en gestion par la ville de marseille.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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.

En 2019, les procédures de reprise en gestion provisoire des ouvrages de la deuxième phase de développement de la Centralité Mirabilis et la voie nouvelle U240 sont en cours.

Au 31 décembre 2019, la SOLEAM a saisi formellement la Métropole Aix-Marseille Provence, en date du 13 novembre 2019, pour la reprise en gestion définitive et de rétrocession des ouvrages réalisés dans le secteur Pâquerettes.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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

1) LE S DEPENSES DE ZAC

Le montant des dépenses prévues était de 8 716 492 € TTC à comparer à 5 604 545 € TTC payées, soit un écart de -3 111 947 € (une variation de -36%)

a. Les acquisitions foncières

Au cours de l'année 2019, les procédures d'expropriation et d'acquisition préalablement engagées se sont poursuivies.

Les principaux écarts de dépenses constatés dans les sous budgets de ce poste de dépenses sont expliqués ci-après :

- Acquisition foncier public :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 002		-9 002	-100%
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille		656	-656	
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)		1 423	-1 423	
1-Budget Foncier Public	-9 002	2 079	-11 081	-123%

Les démarches pour l'acquisition de la parcelle 896 B 76, appartenant au Conseil Départemental, prévue en 2018 n'ont pas pu aboutir en 2019. La dépense liée à l'acquisition correspondante est reportée à 2020.
Les dépenses constatées pour les postes budgétaire 155 et 162 correspondent à la régularisation du notaire des provisions antérieurement versées.

- Acquisition foncier Nord :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-21 700	-18 950	-2 750	-13%
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 000	-179 550	-27 450	-13%
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-3 850	-3 888	38	1%
1-Budget Foncier Nord	-232 550	-202 388	-30 162	-13%

Les écarts constatés sur les budgets 11 et 119 correspondent au montant réel de l'indemnité d'expropriation et de réemploi réellement versé pour la parcelle 89 6 B 205 (Ex97).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- Acquisition foncier privé :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-41 260	-41 260		
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350		-106 350	-100%
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-44 283		-44 283	-100%
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-7 883	315	-8 198	-104%
B : 192/145-Taxes Foncières	-78 052	-77 616	-436	-1%
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-28 660		-28 660	-100%
1-Budget Foncier	-306 488	-118 561	-187 927	-61%

Le principal écart constaté dans le tableau, ci-dessus, correspond au budget 118/141/142 pour l'acquisition de la parcelle 896 B 16 . Les négociations avec le propriétaire n'ont pas pu se poursuivre en 2019 du fait du retard pris par les services domaniaux pour la transmission de l'ASF demandé pour ce dossier.
Le décalage opérationnel de la réalisation du diagnostic archéologique (secteur Dolet Besson) explique également l'écart du budget 146.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Les principales activités sur l'année 2019 sont :

- La mobilisation importante de l'Urbaniste Conseil pour garantir les objectifs de qualité urbaines et paysagère recherchée à travers : la production d'une charte pour les devantures commerciales, la poursuite du travail préparatoire et des avis sur les autorisation d'urbanisme (27Sud, 25A, Domaine de la Tarasque, 25F), le suivi des programmes autorisés (25 G, 25 D, 25 C), la production d'une étude de faisabilité pour le devenir des îlots 25 B et E, la participation aux études de conceptions du projet d'aménagement urbain de l'îlot 25 Nord.
- en matière de qualité environnementale, la poursuite du travail préparatoire et des avis sur les autorisation d'urbanisme (27Sud, 25A), la réalisation d'une enquête auprès des habitants concernant les effets de la mise en œuvre de la Charte sur la période 2012-2018.
- la réalisation des études de Maîtrise d'Oeuvre en lien avec la viabilisation de l'îlot 25 Nord et la conception du projet d'aménagement urbain et paysager.

Les principaux écarts de dépenses constatés dans les sous budgets de ce poste de dépenses sont expliqués ci-après :

✓ 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	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, E	-167 900	-29 517	-138 383	-82%
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-169 578	-152 166	-17 412	-10%
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-57 515	-11 088	-46 427	-81%
B : 192/204-AMO Environnementale	-41 949	-17 520	-24 429	-58%
1a-Budget Etudes	-436 942	-210 291	-226 651	-52%

Le poste 201 « études générales » intégre 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 et notamment la mission de synthèse hydraulique. L'écart constaté s'explique principalement par :

- le décalage opérationnel de la réalisation de la mission de synthèse hydraulique dont le budget prévisionnel estimé au CRAC 2018 est de 120 000 € HT.

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 hydraulique
AMO Comunication

L'écart de 10% avec le budget prévisionnel n'est pa significatif.

L'écart constaté sur le budget 203/204 correspondant au poste « Etudes diverses Pré-Op », s'explique principalement par la non consommation de la provision déterminée pour l'année 2019. Le budget non consommé est repporté sur les années suivantes.

- ✓ Les études opérationnelles

Les écarts constatés pour l'année 2019 d'un montant total de – 204 999 € sur les postes budgétaires consacrés aux honoraires techniques et à la coordination s'expliquent par les motifs suivants :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-223 454	-225 665	2 211	1%
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-17 277	-7 606	-9 671	-56%
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-212 708	-56 824	-155 884	-73%
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC		-625	625	
B : 192/405-Coordination	-64 448	-22 168	-42 280	-66%
2-Budget Honoraires	-517 887	-312 888	-204 999	-40%

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 budgetaire 402, résulte d'un décalage de facturation des honoraires techniques pour la requalification du tronçon Allées des Troënes / Traverse des Caillols de l'Avenue des Pâquerettes.

Concernant le poste budgétaire 403 la provision budgétaire correspondant à 12% des travaux a été maintenue au CRAC 2018 et répartie sur 2019/2020 suivant la programmation des travaux correspondant. Les dépenses d'honoraires réelles étant moins importantes que la somme provisionnée, le budget est adapté au CRAC 2019.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

Enfin, le budget 405 tenait compte du démarrage d'un nouveau chantier prévu pour 2019 le retard dans le lancement de ce projet explique pour l'essentiel l'écart constaté. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Les principales activités sur l'année 2019 sont :

La voie U240 est ouverte depuis le 20 septembre 2019 à l'issue de 18 mois de travaux.
Le coût total de ces travaux est de 5 millions d'euros TTC.

MOE : EGIS & ALD
AMO : Alep Paysage
ENTREPRISES : GAGNERAUD - COMPAGNON DU BARROUX - MANIEBAT

Ce projet débuta en 2007 avec une contrainte principale : réaliser cette nouvelle voie sur un site classé monument historique, sous la responsabilité et le contrôle de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles).
Afin d'obtenir l'avis favorable de la DRAC pour la mise en oeuvre du projet, les documents d'urbanisme ont été modifiés de 2011 à 2015 dans le cadre de la demande d'autorisation au titre du code du Patrimoine.

Lancement de la 3ème phase de développement de la ZAC
Ce lancement est marqué par le démarrage le 24 juillet 2019 des travaux de viabilisation de l'îlot 25 Nord du cœur de quartier Mirabilis comprenant 7 îlots à bâtir.
Le coût total des travaux est d'environ 1,8 million d'euros TTC.

MOE : ARTELIA
ENTREPRISES : EIFFAGE FOREZIENNE

Les écarts constatés pour l'année 2019 d'un montant total de -2 064 365 € 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	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaire	-2 594 780	-2 537 918	-56 862	-2%
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-259 010	-24 990	-234 020	-90%
B : 192/305-projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-694 462	-204 916	-489 546	-70%
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-2 000 000	-896 282	-1 103 718	-55%
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-231 707	-141 550	-90 157	-39%
B : 192/312-Divers	-143 911	-161 818	17 907	12%
2a-Budget Travaux Mirabilis	-5 923 870	-3 967 474	-1 956 396	-33%
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des F	-86 998	-87 761	763	1%
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-5 964	-13 500	7 536	126%
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-109 185	-4 049	-105 136	-96%
B : 192/317-Divers	-11 132		-11 132	-100%
2b-Budget Travaux Paquerettes	-213 279	-105 310	-107 969	-51%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-6 137 149**	**-4 072 784**	***-2 064 365***	***-34%***

Budget 303 : RAS, 2% d'écart

La provision budgétaire du poste 304 a pour objet le financement de la convention de subvention avec HMP pour la prise en charge des mesures de protections acoustiques dû dans le cadre de la création de la voie U240.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

L'avancement de la consommation de ce poste suit l'avancement de la réalisation des termes de la Convention par HMP. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

Concernant le poste budgétaire 305 la provision budgétaire des travaux pour l'aménagement de l'îlot 25 Sud et la création de la voie pompier avait été maintenue au CRAC 2018 et le solde repporté sur 2019. Le projet étant en cours d'achèvement et les dépenses prévisionnelles moins importantes que la somme provisionnée, le budget est adapté au CRAC 2019.

Budget 306 : L'écart constaté résulte d'un décalage de facturation des travaux de terrassements en déblais et de mise en place de la plate forme de chantier de l'îlot 25 Nord (environ 229 000 € TTC). Cette dépenses est repporté sur 2020.

Pour le budget 309, le retard des travaux des concessionnaires pour l'enfouissement des réseaux de la traverse sainte Jeanne induit un report des travaux de finition ce qui explique l'écart constaté. La dépense prévisionnelle sera reportée sur 2020.

Budget 312 : RAS, 12% d'écart

Budget 313 : RAS, 1% d'écart

Budget 314 : L'écart constaté est lié à la prise en compte de l'avenant n°2 au marché de travaux n°16.57 et des révisions non provisionnées au CRAC 2018.

Budget 316 : L'écart vient essentiellement d'un décalage de facturation.

Budget 317 : Provision non consommé.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 192/500-Charges de Gestion	-149 037	-82 089	-66 948	-45%
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-20 954	-20 954		
B : 192/502-Assurance	-702	-1 105	403	57%
B : 192/503-Frais sur Ventes	-2 793	-180	-2 613	-94%
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-23 769	-22 728	-1 041	-4%
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-95 546	-53 953	-41 593	-44%
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillement)	-110 349	-93 631	-16 718	-15%
3-Budget Depenses Annexes	-403 150	-274 640	-128 510	-32%

La sous consommation du budget 500 par rapport au budget provisionné pour l'année 2019 résulte d'un retard de facturation pour l'évacuation de terres et dépôts sauvages contenant de la pollution dans le secteur du vallon du four de Buze (voie verte). Toutefois, une partie de la provision permettant de couvrir cette dépenses exceptionnelle a été consommée à hauteur d'environ 38 400 € du fait des dépenses non prévues pour la mise en sécurité et la gestion des terrains propriétés de la Soleam essentiellement dans le secteur Santa Cruz et Vallon du Bois Chenu ainsi que pour des travaux de réparation d'un ouvrage réceptionné avant sa reprise en gestion.

Budget 501 : RAS

Budget 502 : provision sous évaluée. La provision sera revue à la hausse pour tenir compte de la réalité de la consommation de ce poste.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

Budget 503 : provision sur évaluée. La provision sera revue à la baisse pour tenir compte de la réalité de la consommation de ce poste.

Budget 504 : RAS, 4% d'écart.
Nota : 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 nécessitée de réaliser des constats dans le cadre notamment de la conduite des chantiers.

La provision budgétaire du poste 505 n'a pas été consommée en totalité. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

Les dépenses du poste budgétaire 506, réalisées dans l'année écoulée restent dans l'épure du budget prévisionnel arrêté au 31/12/2018.

e. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-20 000		-20 000	-100%
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-367 253	-218 328	-148 925	-41%
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-149 664	-118 539	-31 125	-21%
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%		-1 780	1 780	
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-45 780	-45 780		
4-Budget Rémunération	-582 697	-384 427	-198 270	-34%

- La rémunération forfaitaire sur Foncier Public est de 5 000€ par protocole foncier, l'écart constaté résulte des difficultées à achever les procédures pour l'acquisition des terrains suivants :
  - Acquisition de la parcelle 896 B 76 auprès du Département des Bouches-du-Rhône ;
  - Parcelle 896 H 1 procédure de bien sans Maître ;
  - Parcelle 893 C 223 procédure de bien sans Maître ;
  - Régularisation de l'acquisition des fonciers mis à disposition par la Ville pour la réalisation de la voie U240 ;

- La rémunération sur dépenses suit l'évolution des dépenses payées. Globalement les prévisions ont été plus importantes que le réalisé.

- A320/La rémunération sur recettes prévu au CRAC 31/12/18 et liée à l'exercice 2019 correspondait à :
  -la réitération des accords avec Constructa sur l'îlot 25 D
  la réitération des accords avec Constructa sur l'îlot 25 C

  Le non respect des engagements pris par CONSTRUCTA pour l'îlot 25 C a remis en cause la cession de ce terrain conduisant à la caducité du compromis de vente qui avait été signé le 31.07.2018.

- A326/ RAS

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 192/A401-Intérêts Court Terme		-45	45	
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-90 627	-30 600	-60 027	-66%
5-Budget Frais Financiers	-90 627	-30 645	-59 982	-66%

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) LE
S DEPENSES « BASTIDE MONTGOLFIER »

Le montant des dépenses prévues était de 115 347 € TTC à comparer à 113 508 € TTC payées, soit un écart de -1 839€

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 1921/200-Coordinateur Sécurité CSPS	-72	-72		
B : 1921/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-6 003	-6 345	342	6%
1-Budget Etudes Bastide	-6 075	-6 417	342	6%
B : 1921/300-Travaux	-102 810	-97 282	-5 528	-5%
B : 1921/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-2 840	-2 840		
2-Budget Travaux Bastide	-105 650	-100 122	-5 528	-5%
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-2 479		-2 479	-100%
3-Budget Divers Bastide	-2 479		-2 479	-100%
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 143	-4 440	3 297	288%
B : 1921/A340-Rém. de Liquidation		-2 529	2 529	
4-Budget Remuneration Bastide	-1 143	-6 969	5 826	510%
Sous-total dépenses	**-115 347**	**-113 508**	**-1 839**	**-2%**

Cette sous opération a été cloturée en 2019, il conviendrait de constater celle-ci lors de la prochaine délibération au conseil approuvant ce CRAC
Le montant des dépenses HT est égal à 959 574€ contre 971 194€ prévu.Il se décompose en :
Etudes : 92 852€ HT
Travaux : 808 905€ HT
Divers : 48 103€ HT
Rémunération du concessionnaire : 48 103€
Cet ouvrage a été financé à hauteur de 100 000€ par la DRAC et 859 573€ par la VDM .

3) LE
S RECETTES DE ZAC

Le montant des recettes attendues était de 6 035 317 € TTC à comparer à 4 384 146€ TTC reçues, soit un écart de -1 651 171€ (variation de -27%)

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 120 735		-1 120 735	-100%
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 166 000	1 210 880	44 880	4%
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	2 286 735	1 210 880	*-1 075 855*	*-47%*

L'année 2019 a été marqué par la remise en cause de la cession à CONSTRUCTA de l'îlot 25 C du fait du non respect des engagements pris par l'Acquéreur. Cette situation explique l'écart constaté pour le poste budgétaire 102.
Budget 103 : RAS, Signature de l'acte authentique avec le promoteur « CONSTRUCTA» sur l'ilot 25D. L'écart de 4% est lié à l'actualisation du prix de vente.

b. Le budget « Divers»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	5 150	968	-4 182	*-81%*
A : 192/501-Produits Divers	43 165	-96 089	-139 254	*-323%*
3-Budget Annexes	48 315	-95 121	*-143 436*	*-297%*

Le poste budgetaire 500 fluctue en fonction de la mise en location des biens (terrains, bâtis) de la ZAC. L'écart constaté pour l'année 2019 résulte d'une sur évaluation des recettes perceptibles.

Concernant le poste 501, le réel 2019 correspond à :
-une indemnité versée par ARCADE sur l'ilot F soit 130 800€ a été remboursée.
-Prise en charge des travaux de reprise du béton par GRDF à hauteur de 3K€
-Remboursement des dégradations liés aux travaux de SNC MARIGNAN pour 14K€
-Participation forfaitaire aux couts d'aménagements par les promoteurs pour 14K€
-Des produits financiers reversés par les notaires sur les provisions versées pour 2K€

c. La participation aux équipements de la VDM

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	267 713	268 387	*674*	*0%*
4-Budget Participations Équipements	267 713	268 387	*674*	*0%*

En 2019, 500K€ ont été versés par la VDM pour les équipements primaires.
674€ ont été réintégrés sur la ZAC car non utilisés sur l'opération Bastide Montgolfier cloturée.

d. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 000 000	3 000 000		
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	432 554		*-432 554*	*-100%*
4-Budget Participations	3 432 554	3 000 000	*-432 554*	*-13%*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

La participation AMP au financement de l'élargissement de l'avenue des Pâquerettes hors ZAC n'a pas été encaissée car non budgétée dans les comptes de la Métropole.

4) LE

S RECETTES « BASTIDE MONTGOLFIER »

Le montant des recettes attendues était de 232 287 € TTC à comparer à 231 613 € TTC reçues soit un écart de -674€ (vu plus haut).

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 1921/330-Participations Ville Bastide Montgolfier	232 287	*231 613*	-674	0%
4-Budget Participations Équipements	232 287	231 613	-674	0%

5) L

A TRESORERIE CONSOLIDEE

Trésorerie à fin 2018 : - 1 462 592€
Trésorerie prévue fin 2019 (crac 2018) : -5 310 519€
Trésorerie réelle fin 2019 : -3 691 325€

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES

➢ Le lancement des démarches permettant la traduction règlementaire et juridique des décisions du Concédant concernant la redéfinition d'un projet d'aménagement et la réduction du périmétre pour le secteur Nord de l'opération constituent l'objectif prioritaire de la SOLEAM pour 2020 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).
- De définir les démarches nécessaires et les actions à mettre en œuvre sur les plans administratifs, règlementaires, juridiques, financiers et opérationnels selon les orientations stratégiques retenues par le Concédant.

➢ Compte tenu de l'avancement actuel de l'opération décrit au chapitre 2, à court terme et pour 2020, le principal objectif est de poursuivre le développement en cours dans la Centralité Mirabilis qui se dessine progressivement depuis 2009 et d'engager concrètement la troisième phase de travaux correspondant à la deuxième partie du cœur de quartier.

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

- Poursuivre les procédures de reprise en gestion et de rétrocession des ouvrages existants (îlot 25 Sud, U240…) : afin d'offrir une meilleure qualité de vie aux habitants ;
- Finaliser les aménagements urbains de proximité (intégrations paysagères, pistes cyclables, mobiliers urbains…) ;
- Lancer les premiers travaux d'aménagement 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) ;
- Poursuivre les commercialisations et la mise en œuvre des permis de construire de l'îlot 25 Nord et du dernier îlot (27 Sud Montgolfier) du secteur Est de la centralité dans le souci du respect des ambitions de qualité urbaine et environnementale portées par la ZAC ;
- Poursuivre les démarches en faveur de l'installation de commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles ;
- 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, l'année 2020 sera marqué par le lancement opérationnel du projet de mise en valeur du Domaine Montgolfier dont les premiers objectifs sont :

- La mise en œuvre des travaux de sauvegarde identifiés dans le plan de gestion ;
- Le lancement des phases d'études ;
- L'engagement de démarches adhoc avec les services compétents dans la perspective de réalimenter le domaine en eaux brutes pour assurer la sauvegarde de la végation.

La nature des actions à poursuivre et/ou entreprendre pour mettre en œuvre et atteindre les objectifs fixés est déclinée par thématique ci-après, pour l'année 2020 :

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

1) *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 2020 :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	896 M 42	TRINITAIRES	33 900	339	100	31/12/2021
Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	896 M 232	TRINITAIRES	544 100	5 441	100	31/12/2021
Acq MATHIEU Parcelle 896 B 16	896 B 16	MATHIEU	106 350	709	150	31/12/2021
Acq Sallony solde		SALLONY	339 600	3 396	100	31/12/2022
Chemin du Four de Buze-BATI	896 B 140	Crts Jogand	1 470 000	9 800	150	31/12/2024
Total 1-Acquisitions			**2 493 950**	**19 685**		

Toutefois, au cours de l'année 2019, plusieurs procédures en contentieux ont été engagées par des propriétaires ayant des biens situés dans le secteur Nord. Les terrains concernés sont les suivants :

- 893 C 81 GRAZIANO : Parcelle anciennement concernée par la procédure d'expropriation non mise en œuvre du fait d'un vice de procédure. Le budget alloué pour son acquisition avait été maintenu dans le poste « reste à programmer ».
- 896 B 67 BOUVIER : La parcelle était initialement impactée par le projet d'aménagement. Le budget alloué pour son acquisition avait été maintenu dans le poste « reste à programmer ».
- 893 C 206 et 207 COMITI : Le propriétaire a engagé une procédure de mise en demeure d'acquérir. Ces parcelles n'ont jamais été concernées par le projet d'aménagement. Aucun budget n'était prévu pour leur acquisition.

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 2020 les procédures engagées pour la fixation du prix par voie judiciaire se poursuivront :

- VITAVERDE (PROGEREAL) – 896 B 79 ;

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 pour un montant de 9 000€.
- 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.
- Il sera procédé à la régularisation du découpage de la parcelle 889 L 522 au profit de l'îlot Pâquerettes ;
- Concernant la parcelle 893 C 58 DI FRANSCECO : le propriétaire a demandé une indemnité supplémentaire et la réalisation d'un référé préventif avant travaux. Le dossier est en pré-contentieux.
- Les procédures de bien sans Maître engagées pour les parcelles 896 H 1 et 893 C 223 se poursuivront.

Enfin :

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- Poste 141 « Indemnités Diverses sur Acquisitions » correspond à 30% de la somme des acquisitions restantes, compte tenu de la complexité et de la particularité de certains terrains bâtis restant à acquérir soit, **318K€** de 2021 à 2024.
- Le poste 142 « frais d'acquistions » représentent 3% du montant des acquisitions prévisionnelles soit une provision de **93K€.**
- Le poste 145 correspondant aux taxes foncières est ajusté annuellement en fonction du portage foncier de l'opération. Celui-ci est actuellement de 78K€/an soit provision de **312K€** sur 4 ans.
- Le poste 146 « Taxe pour diagnostic archéologique » concerne le secteur Dolet Besson pour 46 401 m2 (estimé) à 0,54 € suivant redevance archéo (en date de valeur 2018) échelonné sur 2 ans (**29K€).**

b. Etudes/travaux transverses :

Pour l'année 2020, les études et les travaux transverses concerneront prioritairement :

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

c. En ce qui concerne les études et les travaux

Pour répondre aux objectifs fixés au 31 décembre 2019, pour l'année 2020, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

Centralité Mirabilis

- **Cœur de quartier**

Les travaux :

- Poursuivre et terminer les travaux de requalification de la traverse Ste Jeanne dans le cadre de la mise en discrétion restant à réaliser ;
- Réaliser les travaux d'adaptation du parking Mirabilis pour les besoins du fonctionnement de la moyenne surface de proximité ;
- Poursuivre les travaux de terrassement en déblais de l'îlot 25 Nord et engager les travaux de terrassements en remblais et viabilisation.

Les études :

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

Lancement de la consultation de MOE (accord cadre) permettant par la suite d'engager notamment le parachèvement du cœur de quartier Mirabilis :

- intégration paysagère des talus de la rue Gabriel Audisio ;
- Parachèvement du parc linéaire du Vallon du Bois Chenu dont la mise en œuvre devra se faire concommitamment aux travaux d'aménagement du parc Mirabilis ou à l'aménagement des abords de l'îlot 27 Sud ;
- Finition des aménagements urbains de proximités : constitution du réseau cyclable, dispositif anti stationnement….

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

Poursuite de la mise en œuvre des îlots 25 C et A dans le respect des ambitions de qualité urbaine et environnementale de la ZAC.
Lancement d'un appel à projets pour la commercialisation des îlots 25 F et E.
Poursuite de démarches pour la mise en œuvre d'un équipement public sur l'îlot 25 B.

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

Les travaux :
Poursuite de la période d'entretien des espaces verts (2 ans).
Poursuite des démarches pour la reprise en gestion des ouvrages en vue de leur rétrocession.
Petits travaux de finition : mise en place de corbeilles…

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

- **Secteur Dolet Bessons :**

Lancement des études pré opérationnelles en 2020.
Programmation du diagnostic archéologique.
Désignation d'une équipe de Maîtrise d'œuvre.

- **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 ;

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC Budget actualisé	A fin 2019 Cumul	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 Prév.
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	**-5 674 128**	-5 409 139	-264 992					3
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	**-534 000**	-49 980	-142 360	-170 832	-170 832			4
B : 192/305-Eprojet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	**-1 462 990**	-1 378 990	-84 000					
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	**-12 000 000**	-896 282	-2 312 595	-1 500 195	-1 822 728	-1 822 728	-1 822 728	-1 822 744
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	**-3 600 000**				-540 000	-1 020 000	-1 020 000	-1 020 000
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**	-548 243		-90 156				-1
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio	**-1 262 400**			-378 720	-441 840	-441 840		
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	**-6 495 600**			-649 560	-1 948 680	-1 948 680	-1 948 680	
B : 192/312-Divers	**-1 241 877**	-673 503	-80 464	-97 584	-97 584	-97 584	-97 584	-97 574
B : 192/318-Parachèvement	**-564 000**					-282 000	-282 000	
2a-Budget Travaux Mirabilis	**-42 964 360**	-18 402 701	-2 884 411	-2 931 447	-5 021 664	-5 612 832	-5 170 992	-2 940 313
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes	***-2 125 350***	*-2 125 350*						
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	***-332 510***	*-332 510*						
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	***-57 709***	*-57 709*						
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	**-479 367**	-428 864	-50 504					1
B : 192/317-Divers	**-36 000**	-24 868	-11 132					
2b-Budget Travaux Paquerettes	**-3 030 936**	-2 969 301	-61 636					1

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

Détail des dépenses prévisionnelles des sous budgets travaux :

Poste 303 : solde du projet prévu pour 2020
Poste 304 : dépenses prévisionnelles liées à la conventions acoustiques avec HMP, lissées sur 3 ans
Poste 305 : solde du projet prévu pour 2020
Poste 306 : les dépenses prévisionnelles de 2020 à hauteur de 1 930 000 € HT intègrent :

- La mise en place de la palissade de chantier : 107 k€
- La mise en place de la base de vie mutualisées (construction modulaires, nettoyage…) : 40k€ + 30k€
- Les travaux de terrassements en déblais et GC complexes induits : 90k€ + 160k€ +131k€ +508k€
- Le repport de facturation des premiers travaux de terrassements :161k€
- Les premières dépenses de travaux de viabilisation pour l'îlot 25G : 700k€

les dépenses prévisionnelles de 2021 à hauteur de 1 250 000 € HT intègrent :

- Les derniers travaux de terrassements déblais : 136k€
- Les dépenses courantes de la base de vie mutualisées (construction modulaires, nettoyage…) : 40k€ + 30k€
- Les dépenses de travaux de viabilisation pour environ 15% : 1044k€

Poste 307 : RAS sur 2020 / 2021
Poste 308 : RAS sur 2020 / 2021
Poste 309 : solde du projet prévu pour 2021
Poste 310 : RAS en 2020 puis 30% en 2021 ;35% en 2022 et 2023
Poste 311 : RAS en 2020 puis 10% en 2021 et étalement prévisonnel jusqu'en 2024.
Poste 312 : Provision fixée à 80 000 €HT/an sur 5 ans.

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

- ***Poste 500 - Charges de gestion***

Elles comprennent principalement les consommations (EDF, SEMM), les frais de publication et, le cas échéant, les poses de clôture… et sont provisionnées pour environ **350K€TTC** sur 4 ans.

- ***Poste 501 - Taxe sur les salaires***

Elle est induite par la perception de loyers exonérés de tva et par le versement des participations à l'équilibre.

- ***Poste 502 - Les assurances***

Elles sont induites par le patrimoine , environ 1K€/an.

- ***Poste 503 - Les frais sur ventes***

Les dépenses prévisionnelles de 2020 prennent en compte le lancement d'un appel à projets pour les ilots 25F et E avec indemnisation des candidats.

Ce poste inclut par ailleurs, les dépenses pour la réalisation de diagnostics termites.

- ***Poste 504 - Les frais d'avocat, huissiers***

Ils sont lissés jusqu'à la fin de la concession et représentent environ **100K€TTC**

- ***Poste 505 - La communication et la médiation***

Concernant la COMMUNICATION, en 2020, celle-ci devrait se traduire par :

- L'animation du site internet dédié à l'opération d'aménagement
- La mise en place d'une campagne d'information locale sur les chantiers à venir

Pour ce qui concerne la MEDIATION, Voici les réunions d'information qui devraient être organisése en 2020 :

- Comité de suivi annuel

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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.

- ***Poste 506 - Gestion urbaine de proximité***

Ce poste comprend les missions d'assistance, les travaux et l'entretien régulier des voies et des ouvrages non repris en gestion à ce jour ; ainsi que les frais induits pour le respect des obligations légales de débroussaillement (OLD) des terrains non aménagés . Elles représentent environ **692K€TTC** à consommer.

e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

- Rémunérations sur dépenses :5% HT des dépenses

Base 2020 : 4 205 880€HT soit 210 294€ de rémunération sur dépenses
Base 2021 : 3 481 100€HT soit 174 055€ de rémunération sur dépenses
Base 2022 : 5 480 280€HT soit 274 014€ de rémunération sur dépenses
Base 2023 : 5 450 220€HT soit 272 511€ de rémunération sur dépenses
Base 2024 : 5 982 220€HT soit 299 111€ de rémunération sur dépenses…..

- Rémunérations sur recettes :

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 ….) qui se traduit en terme de recettes attendues par :

2020 :
- La cession de l'îlot 25 C à CONSTRUCTA pour 1 120 735 €
- Le lancement d'un appel à projet sur les îlots 25 F et E se traduisant part :
  - Le remboursement de l'acompte versé par ART PROMOTION sur l'îlot 25 E : - 138 800 €
  - Le versement d'un nouvel acompte sur l'îlot 25 E à la signature d'un nouveau CV : + 143 300 €
  - Le versement d'un acompte sur l'îlot 25 F à la signature d'un nouveau CV : + 159 288 €

2021 :
- La cession de l'îlot 25 A à SOGEPROM pour 1 117 560 €

2022 :
- La cession de l'îlot 25 F pour 1 433 592 €
- La cession de l'îlot 25 E pour 1 989 000 €

2024 :
- La cession de l'îlot 23 pour 1 734 700 €

- Rémunérations sur recettes particulières:

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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 2ème plan masse de l'ilot 25.

1er plan masse : ilot 25 jusqu'en 2011	**Rémunération**
Rém. 7% HT Logis Mediterrannee 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
Rém. 7% HT Vte Bellechasse 25d-CV 15/12/15	43 400
	555 065

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 ilôts 31 du secteur Dolet/Bessons ne sont pas intégrées dans le bilan en attente de la programmation de la commercialisation.

- Rémunérations estimé sur participations constructeurs au 31/12/2019 :

2020 :

- ILOT Pâquerettes : Montant HT 424 589 € => REM 7% : 29 721 €

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

2021 : RAS

2022 :

- Ilots DOLET 31 E & 31 C : Montant HT : 540 715 € => REM 7% : 37 850 €

2023 :

- Ilots DOLET 31 F et 31 D : Montant HT : 741 295 € => REM 7% : 51 890 €

2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

Suite à la notification du 20 Janvier 2020 de la convention n°Z200028COV relative à la mise en valeur du domaine Montgolfier approuvé par délib. n°URB 002-6919/19/BM du 24 Octobre 2019, la participation de la Ville de Marseille est fixée à 12 127 500€ HT soit 14 437 500€ TTC.

Pour répondre aux objectifs fixés au 31 décembre 2019, pour l'année 2020, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

- Etudes et conseils :

Mission d'AMO pour les interventions d'urgence sur le patrimoine végétal
Les études de Maîtrise d'œuvre pour les travaux urgents de préservation du patrimoine bâti du domaine Montgolfier
Mission d'AMO pour l'élaboration du programme et du cahier des charges pour la désignation de la Maîtrise d'œuvre pout les travaux de mise en valeur du domaine.

- Les travaux bâtis et paysagers:

Les travaux urgents pour la préservation du patrimoine bâti
Les interventions d'urgence sur le patrimoine végétal
Démarrage travaux prévus en 2022.

3) 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'îlot 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 2019, les perspectives envisageables sont les suivantes :

- Pour l'année 2020 : signature de compromis de vente sur les îlots 25 E, F à la suite d'un appel à projet et signature d'un nouveau compromis sur l'îlot 25 C du fait du non respect des engagements de l'opérateur titré sur le terrain; et réitération visée à l'issue des négociations en cours.
- Dation dossier BIGGI pour 31 470€ (échange)
- Pour l'année 2021 :Réitération de l'acte authentique sur l'îlot 25 A
- Pour l'année 2022: Réitération d'un acte authentique sur l'îlot 25 E et F
- Pour l'année 2024: cession des îlots 23 et 25 B

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. Ainsi, le présent CRAC intégre 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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 2020 sont les suivants :

- ILOT 25 G projet de PCM envisagé par le promoteur ;
- ILOT 27 SUD projet de PCM envisagé par le promoteur ;
- ILOT 25 C projet de PCM envisagé par le promoteur ;
- ILOT 25 F et E étude de faisabilité dans le cadre de la procédure d'appel à projet et lancement des études préalable au PC ;
- ILOT PAQUERETTES éventuelle reprise des études de faisabilité par le propriétaire.

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 concomittament 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 1er semestre 2019 et la phase travaux au 1er 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 élements sont repris au CRAC au 31/12/19 en l'état.

- **Participations constructeurs**

Au 31 décembre 2019, la reprise des études de faisabilité par le propriétaire de l'îlot Pâquerettes et la mise en œuvre du projet de Construction immobilière est attendue.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- **Produits divers**

Ils sont estimés à 139 K€TTC en 2020.

d. En ce qui concerne les prévisions de participation

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

Au 31/12/19, 15,5M€ ont été versés par la Ville de Marseille (ex concédant)

Au 31/12/19, 12M€ ont été versés par la Métropole ; reste 20 304 755 € à appeler ,soit une augmentation de 2 000 000 € pour tenir compte des acquisitions et des travaux à venir :
2020 : 4 000 000€
2021 : 4 000 000€
2022 : 5 139 971€
2023 : 666 414 €
2024/2025 : 6 498 366 €

- **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 avenanté 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 276 605€
Démolition pour un montant HT de 48 091€
QP 10% = 32 470€
REM 5% = 17 858€ soit un cout final de 375 024 € HT soit une augmentation de 14 562€ HT

4) LES RECETTES DE « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

La participation sera versée sur présentation des factures en fonction de l'avancée des études et travaux.
Prévision 2021 :550 000€
Prévision 2022 :7 276 500€
Prévision 2023 :5 821 200€
Prévision 2024 :905 300€

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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

Préambule – rappel des évènement antérieurs

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 budgetaires 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 2019 reprend ces dispositions.

I - LES DÉPENSES DE ZAC

1 • Acquisitions et frais divers

- Foncier Public

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000	-9 000	
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 857	-21 030	-827
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	-224	-1 441
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2	-2	
1-Budget Foncier Public	-527 284	-525 016	-2 268

RAS. Ajustement du budget à la baisse suivant les frais réellement dépensés (remboursement frais notariés).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- Foncier Nord

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 192/10-Acquisitions	-15 088 301	-15 088 301	
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 161 055	-1 162 075	1 020
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	-207 250	250
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-515 491	-511 984	-3 507
1-Budget Foncier Nord	-17 653 847	-17 651 610	-2 237

RAS. Ajustement du budget à la baisse suivant les frais réellement dépensés (remboursement frais notariés).

- Autre foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
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	-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	-380 860	-380 860	
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-2 070 000	-2 070 000	
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350	-106 350	
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-753 138	-853 998	100 860
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-275 038	-275 038	
B : 192/143-Frais de Relogement	-2 987	-2 987	
B : 192/145-Taxes Foncières	-826 243	-1 103 787	277 544
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-100 000	-100 000	
1-Budget Foncier	-18 095 126	-18 473 530	378 404

TOTAL BUDGET FONCIER	**-36 276 257**	**-36 650 156**	**373 899**

L'évolution à la hausse du budget foncier est principalement liée à l'augmentation du poste 192/145 « taxe foncière ». Celui-ci a été revu à la hausse compte tenu du poids du foncier porté par l'Aménageur.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

2 • Etudes générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique,	-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	-613 984	42 173
1a-Budget Etudes	-3 362 606	-3 404 779	42 173

L'augmentation du budget « Etudes » correspond au poste budgétaire 192/204 « AMO Environnementale » qui évolue à la hausse afin de tenir compte des dépenses réellement engagés.

3 • Travaux et honoraires techniques

- Honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-175 925	-175 925	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson	-2 230 934	-2 382 379	151 445
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-120 699	-121 066	367
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	-3 744 679	-3 896 491	151 812

L'évolution à la hausse du budget « honoraires » s'explique principalement par l'augmentation du poste 192/401 « Honoraire Techniques Mirabilis » lequel suit les variations à la hausse des budgets travaux (et aléas) correspondant à ce secteur d'intervention.

Le poste budgétaire 192/401 « honoraire technique Mirabilis » correspond à 12% du budget travaux et intègre les dépenses suivantes :

- Maîtrise d'œuvre : 5%
- Contrôleur Technique : 2%
- CSPS: 2%
- OPC: 3%

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-64 070	-64 070	
B : 192/320-Aléas 7%	-1 819 690	-1 330 339	-489 351
2-Budget Travaux	-1 883 760	-1 394 409	-489 351
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie	-7 898 761	-7 898 761	
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnai	-4 555 000	-4 728 440	173 440
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud	-445 000	-445 000	
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 557 113	-1 219 158	-337 955
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-7 000 000	-10 000 000	3 000 000
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-3 000 000	-1 600 000	-1 400 000
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-37 000	-37 000	
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 2	-532 000	-532 000	
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Au	-1 052 000	-1 052 000	
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-5 413 000	-5 413 000	
B : 192/312-Divers	-835 437	-1 035 437	200 000
B : 192/318-Parachévement	-470 000	-470 000	
2a-Budget Travaux Mirabilis	-32 795 311	-34 430 796	1 635 485
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 564 392	-2 525 781	-38 611
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-635 529	-635 529	
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-37 878 992**	**-38 986 515**	**1 107 523**

Au CRAC 20199, le budget travaux augmente globalement de 1 107 523 € € HT.

Les variations à la hausse ou à la baisse des différents postes budgétaires s'expliquent par les raisons suivantes :

Le poste 192/303 correspondant au projet U240 augmente afin d'être ajusté aux dépenses de travaux réellement engagées dans le cadre du marché de travaux M17.82. Lesquelles ont données lieu à la prise en compte par voie d'avenant, à des prestations complémentaires nécessaires à la bonne exécution du projet.

Le poste 192/305 correspondant au projet Ilot 25 Sud et Voie Pompier est réduit suivants les dépenses restant à engagées estimées au 31/12/2019.

Le poste 192/306 correspondant au projet Ilot 25 Nord : Ce budget prévisionnel de travaux augmente de façon significative afin d'être mis en cohérence avec les dépenses réellement estimées suivant la situation opérationnelles au 31/12/2019. L'augmentation du buget s'explique principalement par :

- L'étalement du projet d'aménagement de l'îlot 25 Nord dans le temps et la nécessité de gérer le phasage différencié des 7 sous-îlots ;

- La prise en charge des travaux de terrassements en remblais. Après que plusieurs opérateurs aient fait valoir l'incidence des surcoûts induits par les prescriptions que la ZAC a imposées à travers la Charte Qualité Environnementale, les faibles capacités du marché local et le déficit d'image grevant l'opération du fait de sa localisation géographique (quartier Nord de Marseille), confirmé dans un audit réalisé à votre demande en date du 10 mai 2019, la réalisation des terrassements en déblais par l'Aménageur, préalablement à la cession des terrains, a été décidée afin de maintenir les prix de cession prévus au bilan d'opération (ou d'en rester au plus proche).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

De plus, opérationnellement et techniquement la prise en charge des travaux de terrassements en déblais/remblais permet :

- D'assurer la cohérence et la maîtrise globale de la mise en œuvre des travaux entre les activités de déblais et celles des activités de remblais, permettant d'assurer une gestion optimum des terres, et de garantir la qualité et la performance des remblais périphériques, assises des futures voies publiques.

- De maîtriser et tenir les délais, compte tenu des contraintes de planning dans le programme de réalisation des diverses opérations de construction des ilots à bâtir et des travaux de viabilisation et d'aménagement.

- La prise en compte des adaptations et des précisions apportées au projet urbain pour un traitement plus qualitatif des aménagements urbains et paysagers de surface prenant en compte l'aménagement réalisé de la voie U240 ;

- la mise en œuvre d'une organisation de chantier commune mutualisée afin que le chantier de l'îlot 25 Nord soit mieux maîtrisé, sécurisé, organisé et exemplaire du point de vue de la Charte Chantier à Faibles Nuisances de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe.

Une note spécifique expose dans le détail les motifs et les justifications de l'augmentation des postes de travaux de ce projet.

Le poste 192/307 correspondant au projet Ilot Parc Mirabilis / viabilisation Ilot 23 est revu à la baisse (-1,4 M€), pour partie car une part des travaux d'aménagement du Parc Mirabilis (à hauteur de 0,4M€ HT) sera réalisé dans le cadre du projet de l'îlot 25 Nord (budget 192/306). D'autre part, cette réduction vient compensé une partie de l'augmentation du budget prévisionnelle de l'îlot 25 Nord.

Le poste 192/312 correspondant aux travaux divers augmente afin de maintenir un budget prévisionnelle de dépense à hauteur de 80 K€ / HT par an au regard de la réalité des dépenses sur l'opération.

4 • Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 192/500-Charges de Gestion	-880 000	-880 000	
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-580 852	
B : 192/502-Assurance	-21 003	-25 000	3 997
B : 192/503-Frais sur Ventes	-39 621	-37 615	-2 006
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-270 000	-270 000	
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-729 880	-729 880	
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillement)	-1 154 975	-1 154 975	
B : 192/508-Reste à Programmer	-47 695 425	-47 695 425	
B : 192/A510-TVA non Récupérable	-513	-513	
3-Budget Depenses Annexes	-51 372 269	-51 374 260	1 991

RAS pas d'évolution significative.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

5 • Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-60 000	
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 852 632	-3 932 712	80 080
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-975 232	-942 813	-32 419
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-865 696	-866 260	564
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-511 665	-555 065	43 400
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-236 689	-239 750	3 061
4-Budget Rémunération	-6 501 914	-6 596 600	94 686

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 du maintien des rémunérations des lots issus du découpage de l'îlot 25 de la Centralité Mirabilis dans les conditions prévus par l'avenant n°12 à la convention de concession d'aménagement. Au CRAC 2019, il s'agit de la rémunération correspondant au sous îlot 25 A.

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).

6 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
4-Budget Rémunération	-6 501 914	-6 596 600	94 686
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-135 027	-135 072	45
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-1 033 172	-821 085	-212 087
5-Budget Frais Financiers	-1 168 199	-956 157	-212 042

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

II - LES DÉPENSES EQUIPEMENT VILLE DE MARSEILLE

7 • Equipement Ville de Marseille « Bastide Montgolfier »

Ce poste de dépense correspond au sous budget 192.1 créé spécifiquement pour suivre les dépenses et les recette de l'Equipement Ville de Marseille « Bastide Montgolfier » dont la mise en œuvre a été approuvé par délibération du conseil municipal 16/1079/UAGP en date du 5 décembre 2016, approuvant la convention tripartite entre la Métropole Aix-Marseille Provence, la SOLEAM et la Ville de Marseille.

Au 31 décembre 2019, le sous budget Bastide Montgolfier est clôturé.

Le cout de revient de l'équipement est au final de 1 031 488€ réparti en :
-Etudes : 111 422€ TTC
-Travaux : 970 686€ TTC
-Divers : 11 654€ TTC
-Rémunération de SOLEAM : 48 102€

La DRAC a accordé une subvention de 100 000€.

8 • Equipement Ville de Marseille « Mise en valeur du Domaine Montgolfier »

Dans le cadre du CRAC au 31/12/2019, le sous budget 192.2 est créé au sein de l'opération suite à la notification du 20 Janvier 2020 de la convention n°Z200028COV relative à la mise en valeur du domaine Montgolfier approuvé par délib. n°URB 002-6919/19/BM du 24 Octobre 2019, la participation de la Ville de Marseille est fixée à 12 127 500€ HT soit 14 437 500€ TTC.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

II - LES RECETTES

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 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
A : 192/100-Ilot 25 A	1 192 000	1 192 000	
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 018 850	1 018 850	
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 060 000	1 097 400	37 400
A : 192/104-Ilot 25 E & Ilot 23 Collectif Intermédiaire	3 754 500	3 222 500	-532 000
A : 192/105-Ilot 25 F	1 327 400	1 327 400	
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 472 734	1 472 734	
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	13 096 352	12 601 752	-494 600

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 précédement 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.
Au CRAC au 31/12/19 :

La destination de l'îlot 25B est revenu : Malgré l'incertitude sur la mise en œuvre d'un équipement public de type socio-culturel par la Ville, il est décidé de conserver cet ilot en équipement conformément aux dernières orientations retenues dans le cadre du projet d'aménagement urbain de l'îlot 25 Nord et donc de revoir la programmation de l'îlot 25 B (anciennement à destination de logement).

Cette perte de recette est partiellement compensé par la perception de recettes supplémentaires dans le cadre de la vente de l'îlot 25 D du fait de l'actualisation favorable du prix de vente.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

- **AUTRES SECTEURS**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	340 000	340 000	
1b-Budget Cessions Secteur Bessons			
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	7 500	7 500	
1d-Budget Cessions	488 030	519 500	31 470

RAS. Variation du budget 1.d lié à un paiement en dation dans le cadre d'une procédure foncière.

TOTAL BUDGET CESSIONS	**13 931 882**	**13 468 752**	**-463 130**

Pour rappel, le présent CRAC au 31/12/19 intégre 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.

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**			

2 • Budget Annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	35 277	35 277	
A : 192/501-Produits Divers	273 091	273 091	
A : 192/502-Reste à Programmer	61 073 240	61 073 240	
A : 192/503-Participations Constructeurs	12 367 092	12 375 142	8 050
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 776	
3-Budget Annexes	73 760 476	73 768 526	8 050

- Le poste 503 « participation constructeur » varie en focntion 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).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

Au 31 décembre 2019, ce poste évolu suivant l'actualisation des prix.

Pour mémoire : Le poste n°502 « reste à programmer » a été crée 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 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	30 304 755	32 304 755	2 000 000
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)	360 462	375 024	14 562
4-Budget Participations	49 568 205	51 582 767	2 014 562

Le poste budgétaire n°400 correspondant à la participation de la Métropole à l'Equilibre, augmente afin de prendre en compte les dépenses prévisionnelles de travaux supplémentaires et la perte de recettes partiellement compensées par des économies dans les secteurs Mirabilis. Ces augmentations budgetaires, concernent principalement :
L'augmentation du budget travaux de l'îlot 25 Nord et le changement d'affectation de l'îlot à bâtir 25 B.

4• Participation Ville de Marseille

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 044 351	3 044 913	562
A : 1922/330-Participations Ville Domaine Montgolfier		12 127 500	12 127 500

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 ou 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.

* * * * * *

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget actualisé	TVA	TTC au 31/12/19
TOTAL BUDGET FONCIER	**-36 650 156**	**-95 499**	**-36 745 655**
TOTAL BUDGET ETUDES	**-3 759 168**	**-744 337**	**-4 503 505**
TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-53 914 625**	**-10 741 282**	**-64 655 907**
TOTAL BASTIDE MONGOLFIER	**-959 573**	**-182 292**	**-1 141 865**
TOTAL BUDGET DIVERS`	**-51 577 860**	**-10 107 989**	**-61 685 849**
TOTAL REMUNERATION	**-7 228 837**	**-3**	**-7 228 840**
TOTAL BUDGET FRAIS FINANCIERS	**-956 202**		**-956 202**
Sous-total dépenses	**-154 952 031**	**-21 852 524**	**-176 804 555**
TOTAL CESSIONS	**13 468 752**	**2 058 987**	**15 527 739**
A : 330/Participations Vdm Equipements Primaires	3 044 913	608 982	**3 653 895**
A : 330/Participations Ville Bastide Montgolfier	859 573	171 915	**1 031 488**
A : 330/Participations Ville Domaine Montgolfier	12 127 500	2 425 500	**14 553 000**
TOTAL PARTICIPATIONS VILLE DE MARSEILLE	**16 031 986**	**3 206 397**	**19 238 383**
A : 400/Participations Metropole à l'Équilibre	32 304 755		**32 304 755**
A : 410/Participations Métropole Equipements	3 402 988	680 598	**4 083 586**
A : 411/Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	15 500 000		**15 500 000**
A : 412/Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	375 024	75 005	**450 029**
TOTAL PARTICIPATIONS CONCEDANT	**51 582 767**	**755 603**	**52 338 370**
TOTAL BUDGET DIVERS`	**73 868 526**	**12 260 100**	**86 128 626**
Sous-total recettes	**154 952 031**	**18 281 087**	**173 233 118**
Sous-total TVA			**3 571 437**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

ZAC STE MARTHE : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/19

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Foncier Nord	-17 651 610	-36 311	**-17 687 921**
1-Budget Foncier Public	-525 016	-1 447	**-526 463**
1-Budget Foncier	-18 473 530	-57 741	**-18 531 271**
1a-Budget Etudes	-3 404 779	-673 459	**-4 078 238**
2-Budget Honoraires	-3 896 491	-777 846	**-4 674 337**
2-Budget Travaux	-1 394 364	-278 679	**-1 673 043**
2a-Budget Travaux Mirabilis	-34 430 796	-6 848 714	**-41 279 510**
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 525 781	-505 155	**-3 030 936**
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-635 529	-124 563	**-760 092**
3-Budget Depenses Annexes	-51 374 260	-10 082 989	**-61 457 249**
4-Budget Rémunération	-6 596 600		**-6 596 600**
5-Budget Frais Financiers	-956 202		**-956 202**
Sous-total dépenses	**-141 864 958**	**-19 386 904**	**-161 251 862**
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	12 601 752	2 038 817	**14 640 569**
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	519 500		**519 500**
3-Budget Annexes	73 768 526	12 260 100	**86 028 626**
4-Budget Participations Équipements	3 044 913	608 982	**3 653 895**
4-Budget Participations	51 582 767	755 603	**52 338 370**
Sous-total recettes	**141 864 958**	**15 683 672**	**157 548 630**
Sous-total TVA			**3 703 232**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -FONCIER ET ETUDES

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19		TVA TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	02-oct	sur budget
1-Budget Foncier Abandonné												
B : 192/10-Acquisitions	-15 088 301	-15 088 301		**-15 088 301**	-15 088 301							
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 161 055	-1 162 075		**-1 162 075**	-1 158 305	-3 770						1 020
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000		**-682 000**	-682 000							
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 000	-207 250		**-207 250**	-179 550	-27 700						250
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-515 491	-511 984	-36 311	**-548 295**	-549 315	1 020						-3 507
1-Budget Foncier Nord	-17 653 847	-17 651 610	-36 311	**-17 687 921**	-17 657 471	-30 450						-2 237
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000	-9 000		**-9 000**		-9 000						
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 857	-21 030	-171	**-21 201**	-21 201	1					-1	-827
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-494 760	-494 760	-1 258	**-496 018**	-496 019						1	
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-1 665	-224	-18	**-242**	-242							-1 441
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2	-2		**-2**							-2	
1-Budget Foncier Public	-527 284	-525 016	-1 447	**-526 463**	-517 462	-8 999					-2	-2 268
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581		**-6 053 581**	-6 053 581							
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-6 703 462	-6 703 462		**-6 703 462**	-6 703 462							
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. Lié à Poste 140	-62 707	-62 707	-10 974	**-73 681**	-73 681							
B : 192/101-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860	-173 860		**-173 860**	-173 860							
B : 192/103-Acq Di Fransceco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-1 550	-1 550		**-1 550**	-1 550							
B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350	-7 350		**-7 350**	-7 350							
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900	-33 900		**-33 900**		-33 900						
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100	-544 100		**-544 100**		-544 100						
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-380 860	-380 860		**-380 860**	-41 260			-339 600				
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-2 070 000	-2 070 000		**-2 070 000**	-600 000					-1 470 000		
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350	-106 350		**-106 350**		-106 350						
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-753 138	-853 998		**-853 998**	-535 455		-88 480	-106 176	-106 176	-17 696	-15	100 860
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-275 038	-275 038	-41 962	**-317 000**	-224 161	-26 894	-11 424			-54 521		
B : 192/143-Frais de Relogement	-2 987	-2 987	-28	**-3 015**	-3 016						1	
B : 192/145-Taxes Foncières	-826 243	-1 103 787		**-1 103 787**	-715 897	-75 891	-78 000	-78 000	-78 000	-78 000	1	277 544
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-100 000	-100 000	-4 777	**-104 777**	-76 117	-13 621	-15 039					
1-Budget Foncier	-18 095 126	-18 473 530	-57 741	**-18 531 271**	-15 209 390	-800 756	-192 943	-523 776	-184 176	-1 620 217	-13	378 404
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique,	-1 620 795	-1 620 795	-318 323	**-1 939 118**	-1 268 271	-210 371	-83 748	-188 364	-188 365		1	
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements…)	-870 000	-870 000	-173 620	**-1 043 620**	-705 052	-82 248	-85 440	-85 440	-85 440			
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection…)	-300 000	-300 000	-59 550	**-359 550**	-180 179	-83 411	-70 579	-25 381				
B : 192/204-AMO Environnementale	-571 811	-613 984	-121 966	**-735 950**	-424 381	-86 822	-71 919	-76 416	-76 416		4	42 173
1a-Budget Etudes	-3 362 606	-3 404 779	-673 459	**-4 078 238**	-2 577 883	-462 852	-311 686	-375 601	-350 221		5	42 173

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

Echéancier de trésorerie prévisionnelle -TRAVAUX

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19		TVA TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	02-oct	sur budget
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-175 925	-175 925	-34 504	**-210 429**	-210 432						3	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-2 230 934	-2 382 379	-476 593	**-2 858 972**	-1 161 228	-160 802	-307 392	-307 392	-307 392	-307 392	-307 374	151 445
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-120 699	-121 066	-23 985	**-145 051**	-134 940	-10 111						367
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-546 600	-546 600	-109 320	**-655 920**	-408 926	-246 994						
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-165 143	-165 143	-32 368	**-197 511**	-197 511							
B : 192/405-Coordination	-505 378	-505 378	-101 076	**-606 454**	-120 660	-53 943	-143 952	-143 952	-143 952		5	
2-Budget Honoraires	-3 744 679	-3 896 491	-777 846	**-4 674 337**	-2 233 697	-471 850	-451 344	-451 344	-451 344	-307 392	-307 366	151 812
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-64 070	-64 070	-12 611	**-76 681**	-76 681							
B : 192!2-Budget Travaux/320-Aléas 7%	-1 819 690	-1 330 298	-266 060	**-1 596 358**						-1 596 358		-489 392
2-Budget Travaux	-1 883 760	-1 394 368	-278 671	**-1 673 039**	-76 681					-1 596 358		-489 392
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E.	-7 898 761	-7 898 761	-1 547 804	**-9 446 565**	-9 446 564						-1	
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-4 555 000	-4 728 440	-945 688	**-5 674 128**	-5 409 139	-264 992					3	173 440
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-445 000	-445 000	-89 000	**-534 000**	-49 980	-142 356	-170 832	-170 832				
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 557 113	-1 219 158	-243 832	**-1 462 990**	-1 378 990	-84 000						-337 955
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-7 000 000	-10 000 000	-2 000 000	**-12 000 000**	-896 282	-2 306 595	-1 500 195	-1 822 728	-1 822 728	-1 822 728	-1 828 744	3 000 000
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-3 000 000	-1 600 000	-320 000	**-1 920 000**				-288 000	-543 996	-543 996	-544 008	-1 400 000
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-37 000	-37 000	-7 400	**-44 400**			-44 400					
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-532 000	-532 000	-106 400	**-638 400**	-548 243	-840	-89 316				-1	
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio	-1 052 000	-1 052 000	-210 400	**-1 262 400**			-378 720	-441 840	-441 840			
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-5 413 000	-5 413 000	-1 077 750	**-6 490 750**			-649 075	-1 947 228	-1 947 228	-1 947 228	9	
B : 192/312-Divers	-835 437	-1 035 437	-206 440	**-1 241 877**	-673 503	-80 454	-97 584	-97 584	-97 584	-97 584	-97 584	200 000
B : 192/318-Parachèvement	-470 000	-470 000	-94 000	**-564 000**					-282 000	-282 000		
2a-Budget Travaux Mirabilis	-32 795 311	-34 430 796	-6 848 714	**-41 279 510**	-18 402 701	-2 879 237	-2 930 122	-4 768 212	-5 135 376	-4 693 536	-2 470 326	1 635 485
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 564 392	-2 525 781	-505 155	**-3 030 936**	-2 969 301	-61 636					1	-38 611
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-635 529	-635 529	-124 563	**-760 092**	-760 091						-1	

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -AUTRES

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19		TVA TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	02-oct	sur budget
B : 192/500-Charges de Gestion	-880 000	-880 000	-126 003	**-1 006 003**	-652 286	-100 359	-74 559	-74 559	-104 241		1	
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-580 852		**-580 852**	-278 680	-25 978	-30 000	-82 068	-82 068	-82 068	10	
B : 192/502-Assurance	-21 003	-25 000		**-25 000**	-19 542	-2 234	-896	-768	-768	-768	-24	3 997
B : 192/503-Frais sur Ventes	-39 621	-37 615	-7 519	**-45 134**	-3 045	-34 041	-2 688	-2 688	-2 688		16	-2 006
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-270 000	-270 000	-35 707	**-305 707**	-197 621	-15 038	-31 020	-31 020	-31 020		12	
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-729 880	-729 880	-145 026	**-874 906**	-436 562	-58 010	-53 840	-108 828	-108 828	-108 828	-10	
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillement)	-1 154 975	-1 154 975	-230 162	**-1 385 137**	-692 936	-193 544	-94 749	-134 635	-134 635	-134 636	-2	
B : 192/508-Reste à Programmer	-47 695 425	-47 695 425	-9 539 085	**-57 234 510**							-57 234 510	
B : 192/A510-TVA non Récupérable	-513	-513	513									
3-Budget Depenses Annexes	-51 372 269	-51 374 260	-10 082 989	**-61 457 249**	-2 280 672	-429 204	-287 752	-434 566	-464 248	-326 300	-57 234 507	1 991
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-60 000		**-60 000**	-40 000	-20 000						
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 852 632	-3 932 712		**-3 932 712**	-2 517 270	-210 294	-174 055	-274 014	-272 511	-299 111	-185 457	80 080
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-975 232	-942 813		**-942 813**	-516 358	-98 817	-41 720	-96 614		-189 305	1	-32 419
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-865 696	-866 260		**-866 260**	-748 579	-29 128			-37 256	-51 297		564
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-511 665	-555 065		**-555 065**	-555 065							43 400
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-236 689	-239 750		**-239 750**							-239 750	3 061
4-Budget Rémunération	-6 501 914	-6 596 600		**-6 596 600**	-4 377 272	-358 239	-215 775	-370 628	-309 767	-539 713	-425 206	94 686
B : 192!5-Budget Frais Financiers/A401-Intérêts Court Terme	-135 027	-135 117		**-135 117**	-135 070	-45					-2	90
B : 192!5-Budget Frais Financiers/A402-Intérêts sur Emprunts	-1 033 172	-821 085		**-821 085**	-795 318	-18 567	-6 000	-1 200				-212 087
5-Budget Frais Financiers	-1 168 199	-956 202		**-956 202**	-930 388	-18 612	-6 000	-1 200			-2	-211 997
Sous-total dépenses	**-140 304 916**	**-141 864 962**	**-19 386 896**	**-161 251 858**	**-67 993 009**	**-5 521 835**	**-4 395 622**	**-6 925 327**	**-6 895 132**	**-9 083 516**	**-60 437 417**	**1 560 046**

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -CESSIONS

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19		TVA TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	02-oct	sur budget
A : 192/100-Ilot 25 A	1 192 000	1 192 000	65 560	**1 257 560**	140 000		1 117 560					
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 018 850	1 018 850	203 770	**1 222 620**	101 885	1 120 735						
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 060 000	1 097 400	219 480	**1 316 880**	1 316 880							37 400
A : 192/104-Ilot 25 E & Ilot 23 Collectif Intermédiaire	3 754 500	3 222 500	644 500	**3 867 000**	138 800	4 500		1 989 000		1 734 700		-532 000
A : 192/105-Ilot 25 F	1 327 400	1 327 400	265 480	**1 592 880**		159 288		1 433 592				
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 472 734	1 472 734	294 547	**1 767 281**	1 767 281							
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 010 177	2 010 177	277 172	**2 287 349**	2 287 349							
A : 192/108-Ilot Autres	873 014	873 014	68 308	**941 322**	941 322							
A : 192/109-Foncier Equipements Publics (Écoles....)	387 677	387 677		**387 677**	303 677					84 000		
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	13 096 352	12 601 752	2 038 817	**14 640 569**	6 997 194	1 284 523	1 117 560	3 422 592		1 818 700		-494 600
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	340 000	340 000	18 700	**358 700**					35 870	322 830		
1b-Budget Cessions Secteur Bessons												
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	7 500	7 500	1 470	**8 970**	8 970							
1d-Budget Cessions	488 030	519 500		**519 500**	488 030	31 470						31 470

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -AUTRES RECETTES

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	02-oct	sur budget
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	35 277	35 277	2 087	**37 364**	33 177	4 187						
A : 192/501-Produits Divers	273 091	273 091	43 365	**316 456**	177 529	138 927						
A : 192/502-Reste à Programmer	61 073 240	61 073 240	12 214 648	**73 287 888**							73 287 888	
A : 192/503-Participations Constructeurs	12 367 092	12 375 142		**12 375 142**	10 668 543	424 589		540 715	741 295			8 050
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 776		**11 776**	11 777						-1	
3-Budget Annexes	73 760 476	73 768 526	12 260 100	**86 028 626**	10 891 026	567 703		540 715	741 295		73 287 887	8 050
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 044 351	3 044 913	608 982	**3 653 895**	268 387			3 385 508				562
4-Budget Participations Équipements	3 044 351	3 044 913	608 982	3 653 895	268 387			3 385 508				562
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	30 304 755	32 304 755	-4	**32 304 751**	12 000 000	4 000 000	4 000 000	5 139 971	666 414	3 560 000	2 938 366	2 000 000
A : 192/410-Participations Métropole Equipements	3 402 988	3 402 988	680 598	**4 083 586**					4 083 586			
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	15 500 000	15 500 000		**15 500 000**	15 500 000							
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	360 462	375 024	75 005	**450 029**				450 029				14 562
4-Budget Participations	49 568 205	51 582 767	755 599	**52 338 366**	27 500 000	4 000 000	4 000 000	5 590 000	4 750 000	3 560 000	2 938 366	2 014 562
Sous-total recettes	**140 304 914**	**141 864 958**	**15 683 668**	**157 548 626**	**46 153 607**	**5 883 696**	**5 117 560**	**12 938 815**	**5 527 165**	**5 701 530**	**76 226 253**	**1 560 044**
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					2 709 717	-97 978	-2 611 740				1	
D : 192/A520-TVA Reversée				**3 703 232**		529 034	3 174 204				-6	
D : 192/A610-Remboursement Emprunts				**-13 500 000**	-11 400 000	-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	2			**-6 160 000**	-6 160 000							
Sous-total trésorerie transitoire	**2**			**3 703 232**	**18 148 077**	**-768 944**	**-37 536**	**-300 000**	**1 161 640**	**-9 000 000**	**-5 500 005**	
Trésorerie brute					-3 691 325	-4 098 408	-3 414 006	2 299 482	2 093 155	-10 288 831		

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES FONCIER ET ETUDES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart sur budget
B : 192/10-Acquisitions	-15 088 301	**-15 088 301**	
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 161 055	**-1 162 075**	**1 020**
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	**-207 250**	**250**
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-549 278	**-548 295**	**-983**
1-Budget Foncier Nord	-17 687 634	**-17 687 921**	**287**
1-Budget Foncier Public	-528 542	**-526 463**	**-2 079**
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 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	-380 860	**-380 860**	
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-2 070 000	**-2 070 000**	
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350	**-106 350**	
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-753 138	**-853 998**	**100 860**
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-316 964	**-317 000**	**36**
B : 192/143-Frais de Relogement	-3 015	**-3 015**	
B : 192/145-Taxes Foncières	-826 243	**-1 103 787**	**277 544**
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-104 777	**-104 777**	
1-Budget Foncier	-18 152 831	**-18 531 271**	**378 440**
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique,	-1 934 367	**-1 939 118**	**4 751**
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-1 043 620	**-1 043 620**	
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-359 910	**-359 550**	**-360**
B : 192/204-AMO Environnementale	-685 343	**-735 950**	**50 607**
1a-Budget Etudes	-4 023 240	**-4 078 238**	**54 998**
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-210 429	**-210 429**	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Bessor	-2 677 117	**-2 858 972**	**181 855**
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-144 611	**-145 051**	**440**
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	-606 454	**-606 454**	
2-Budget Honoraires	-4 492 042	**-4 674 337**	**182 295**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES TRAVAUX ET AUTRES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart sur budget
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-76 681	**-76 681**	
B : 192/320-Aléas 7%	-2 183 629	**-1 596 358**	**-587 271**
2-Budget Travaux	-2 260 310	-1 673 039	-587 271
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E.	-9 446 565	**-9 446 565**	
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 466 000	**-5 674 128**	**208 128**
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-534 000	**-534 000**	
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 868 536	**-1 462 990**	**-405 546**
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-8 400 000	**-12 000 000**	**3 600 000**
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-3 600 000	**-1 920 000**	**-1 680 000**
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	**-6 490 750**	**-4 850**
B : 192/312-Divers	-1 001 937	**-1 241 877**	**239 940**
B : 192/318-Parachévement	-564 000	**-564 000**	
2a-Budget Travaux Mirabilis	-39 321 838	-41 279 510	1 957 672
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâque	-2 130 551	**-2 125 350**	**-5 201**
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-319 010	**-332 510**	**13 500**
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-57 709	**-57 709**	
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-534 000	**-479 367**	**-54 633**
B : 192/317-Divers	-36 000	**-36 000**	
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 077 270	-3 030 936	-46 334
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-760 092	-760 092	
B : 192/500-Charges de Gestion	-1 030 654	**-1 006 003**	**-24 651**
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	**-580 852**	
B : 192/502-Assurance	-21 003	**-25 000**	**3 997**
B : 192/503-Frais sur Ventes	-47 542	**-45 134**	**-2 408**
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-302 340	**-305 707**	**3 367**
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-874 906	**-874 906**	
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillement)	-1 385 137	**-1 385 137**	
B : 192/508-Reste à Programmer	-57 234 510	**-57 234 510**	
B : 192/A510-TVA non Récupérable			
3-Budget Depenses Annexes	-61 476 944	-61 457 249	-19 695
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	**-60 000**	
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 852 632	**-3 932 712**	**80 080**
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-975 232	**-942 813**	**-32 419**
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-865 696	**-866 260**	**564**
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-511 665	**-555 065**	**43 400**
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-236 689	**-239 750**	**3 061**
4-Budget Rémunération	-6 501 914	-6 596 600	94 686
5-Budget Frais Financiers	-1 168 199	-956 202	-211 997
Sous-total dépenses	**-159 450 856**	**-161 251 858**	**1 801 002**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart sur budget
A : 192/100-Ilot 25 A	1 257 560	**1 257 560**	
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 222 620	**1 222 620**	
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 272 000	**1 316 880**	**44 880**
A : 192/104-Ilot 25 E & Ilot 23 Collectif Intermédiaire	4 505 400	**3 867 000**	**-638 400**
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	**387 677**	**-16 800**
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	15 250 889	**14 640 569**	**-610 320**
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	358 700	**358 700**	
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	**8 970**	
1d-Budget Cessions	488 030	**519 500**	**31 470**
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	37 364	**37 364**	
A : 192/501-Produits Divers	316 779	**316 456**	**-323**
A : 192/502-Reste à Programmer	73 287 888	**73 287 888**	
A : 192/503-Participations Constructeurs	12 367 092	**12 375 142**	**8 050**
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	**11 776**	
3-Budget Annexes	86 020 899	**86 028 626**	**7 727**
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 653 221	**3 653 895**	**674**
4-Budget Participations Équipements	3 653 221	**3 653 895**	**674**
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	30 304 755	**32 304 755**	**2 000 000**
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)	432 554	**450 029**	**17 475**
4-Budget Participations	50 320 895	**52 338 370**	**2 017 475**
Sous-total recettes	**156 101 604**	**157 548 630**	**1 447 026**
Sous-total TVA	**3 349 254**	**3 703 232**	**-353 978**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

ECART ANNEE 2019-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-21 700	-18 950	-2 750	-13%
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 000	-179 550	-27 450	-13%
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-3 850	-3 888	38	1%
1-Budget Foncier Nord	-232 550	-202 388	-30 162	-13%
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 002		-9 002	-100%
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille		656	-656	
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)		1 423	-1 423	
1-Budget Foncier Public	-9 002	2 079	-11 081	-123%
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-41 260	-41 260		
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350		-106 350	-100%
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-44 283		-44 283	-100%
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-7 883	315	-8 198	-104%
B : 192/145-Taxes Foncières	-78 052	-77 616	-436	-1%
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-28 660		-28 660	-100%
1-Budget Foncier	-306 488	-118 561	-187 927	-61%
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-167 900	-29 517	-138 383	-82%
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-169 578	-152 166	-17 412	-10%
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-57 515	-11 088	-46 427	-81%
B : 192/204-AMO Environnementale	-41 949	-17 520	-24 429	-58%
1a-Budget Etudes	-436 942	-210 291	-226 651	-52%
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-223 454	-225 665	2 211	1%
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-17 277	-7 606	-9 671	-56%
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-212 708	-56 824	-155 884	-73%
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC		-625	625	
B : 192/405-Coordination	-64 448	-22 168	-42 280	-66%
2-Budget Honoraires	-517 887	-312 888	-204 999	-40%
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-2 594 780	-2 537 918	-56 862	-2%
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-259 010	-24 990	-234 020	-90%
B : 192/305-projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-694 462	-204 916	-489 546	-70%
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-2 000 000	-896 282	-1 103 718	-55%
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-231 707	-141 550	-90 157	-39%
B : 192/312-Divers	-143 911	-161 818	17 907	12%
2a-Budget Travaux Mirabilis	-5 923 870	-3 967 474	-1 956 396	-33%
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes	-86 998	-87 761	763	1%
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-5 964	-13 500	7 536	126%
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-109 185	-4 049	-105 136	-96%
B : 192/317-Divers	-11 132		-11 132	-100%
2b-Budget Travaux Paquerettes	-213 279	-105 310	-107 969	-51%
B : 192/500-Charges de Gestion	-149 037	-82 089	-66 948	-45%
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-20 954	-20 954		
B : 192/502-Assurance	-702	-1 105	403	57%
B : 192/503-Frais sur Ventes	-2 793	-180	-2 613	-94%
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-23 769	-22 728	-1 041	-4%
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-95 546	-53 953	-41 593	-44%
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillement)	-110 349	-93 631	-16 718	-15%
3-Budget Depenses Annexes	-403 150	-274 640	-128 510	-32%
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-20 000		-20 000	-100%
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-367 253	-218 328	-148 925	-41%
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-149 664	-118 539	-31 125	-21%
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%		-1 780	1 780	
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-45 780	-45 780		
4-Budget Rémunération	-582 697	-384 427	-198 270	-34%
B : 192/A401-Intérêts Court Terme		-45	45	
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-90 627	-30 600	-60 027	-66%
5-Budget Frais Financiers	-90 627	-30 645	-59 982	-66%
Sous-total dépenses	**-8 716 492**	**-5 604 545**	***-3 111 947***	***-36%***
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 120 735		-1 120 735	-100%
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 166 000	1 210 880	44 880	4%
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	2 286 735	1 210 880	*-1 075 855*	*-47%*
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	5 150	968	-4 182	*-81%*
A : 192/501-Produits Divers	43 165	-96 089	-139 254	*-323%*
3-Budget Annexes	48 315	-95 121	*-143 436*	*-297%*
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	267 713	268 387	*674*	*0%*
4-Budget Participations Équipements	267 713	268 387	*674*	*0%*
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 000 000	3 000 000		
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	432 554		*-432 554*	*-100%*
4-Budget Participations	3 432 554	3 000 000	*-432 554*	*-13%*
Sous-total recettes	**6 035 317**	**4 384 146**	***-1 651 171***	***-27%***
C : 192/A520-Crédit de TVA Remboursé	-100 722	191 666	*-292 388*	*-290%*
D : 192/A520-TVA Reversée	133 970		*133 970*	*-100%*
D : 192/A610-Remboursement Emprunts	-1 200 000	-1 200 000		
Sous-total trésorerie transitoire	**-1 166 752**	**-1 008 334**	***-158 418***	***-14%***
Varaition	-3 847 927	-2 228 733	-1 619 194	

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

DOMAINE MONTGOLFIER : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/19

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget actualisé	TVA	TTC au 31/12/19
1-Budget Etudes Domaine	-1 628 647	-325 729	**-1 954 376**
2-Budget Travaux	-9 663 013	-1 932 604	**-11 595 617**
3-Budget Divers Domaine	-113 600	-7 000	**-120 600**
3-Budget Divers	-90 000	-18 000	**-108 000**
4-Budget Remuneration Domaine	-632 239		**-632 239**
Sous-total dépenses	**-12 127 499**	**-2 283 333**	**-14 410 832**
4-Budget Participations Équipements	12 127 500	2 425 500	**14 553 000**
Sous-total recettes	**12 127 500**	**2 425 500**	**14 553 000**
Sous-total tva	**-2**	**2**	**-142 168**

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE « DOMAINE MONTGOLFIER »

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19		TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé				Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	02-oct	sur budget
1-Budget Etudes Domaine		-1 628 647	-325 729	**-1 954 376**		-105 663	-606 634	-921 862	-209 544	-110 673		1 628 647	
2-Budget Travaux		-9 663 013	-1 932 604	**-11 595 617**		-7 675		-5 660 810	-4 528 136	-1 130 115	-268 881	9 663 013	
3-Budget Divers Domaine		-113 600	-7 000	**-120 600**		-15 503	-14 749	-90 349			1	113 600	
3-Budget Divers		-90 000	-18 000	**-108 000**		-108 000						90 000	
4-Budget Remuneration Domaine		-632 239		**-632 239**		-9 783	-25 837	-278 095	-197 445	-63 603	-57 476	632 239	
Sous-total dépenses		**-12 127 499**	**-2 283 333**	**-14 410 832**		**-246 624**	**-647 220**	**-6 951 116**	**-4 935 125**	**-1 304 391**	**-326 356**	**12 127 499**	
4-Budget Participations Équipements		12 127 500	2 425 500	**14 553 000**			550 000	7 276 500	5 821 200	905 300		12 127 500	
Sous-total recettes		**12 127 500**	**2 425 500**	**14 553 000**			**550 000**	**7 276 500**	**5 821 200**	**905 300**		**12 127 500**	
Sous-total tva	**-1**	**-2**	**2**	**-142 168**		**-4 586**	**-27 516**	**-27 516**	**-27 516**	**-27 516**	**-27 518**	**1**	
Trésorerie brute						-251 210	-375 946	-78 078	780 481	353 874			

Cumul des prévisions TTC	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19		TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé				Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	02-oct
Total recettes	140 304 914	153 992 458	18 109 168	172 101 626		46 153 607	5 883 696	5 667 560	20 215 315	11 348 365	6 606 830	76 226 253
Total dépenses	-140 304 916	-153 992 461	-21 670 229	-175 662 690		-67 993 009	-5 768 459	-5 042 842	-13 876 443	-11 830 257	-10 387 907	-60 763 773
Total trésorerie transitoire	2			3 703 232		18 148 077	-768 944	-37 536	-300 000	1 161 640	-9 000 000	-5 500 005
Trésorerie globale						-3 691 325	-4 349 618	-3 789 952	2 221 404	2 873 636	-9 934 957	

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

ECART ANNEE 2019 BASTIDE MONTGOLFIER -TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 1921/200-Coordinateur Sécurité CSPS	-72	-72		
B : 1921/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-6 003	-6 345	342	6%
1-Budget Etudes Bastide	-6 075	-6 417	342	6%
B : 1921/300-Travaux	-102 810	-97 282	-5 528	-5%
B : 1921/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-2 840	-2 840		
2-Budget Travaux Bastide	-105 650	-100 122	-5 528	-5%
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-2 479		-2 479	-100%
3-Budget Divers Bastide	-2 479		-2 479	-100%
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 143	-4 440	3 297	288%
B : 1921/A340-Rém. de Liquidation		-2 529	2 529	
4-Budget Remuneration Bastide	-1 143	-6 969	5 826	510%
Sous-total dépenses	**-115 347**	**-113 508**	**-1 839**	**-2%**
A : 1921/330-Participations Ville Bastide Montgolfier	232 287	*231 613*	-674	0%
4-Budget Participations Équipements	232 287	231 613	-674	0%
Sous-total recettes	**232 287**	**231 613**	**-674**	**0%**
D : 1921/A520-TVA Reversée	11 541	*10 377*	1 164	-10%
Sous-total trésorerie transitoire	**11 541**	**10 377**	**1 164**	**-10%**
Variation	128 481	128 482	-1	

La bastide Montgolfier a été cloturée en 2019 pour un montant HT de 959 573€ HT

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

TABLEAU DES ACQUISITIONS

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
1-Acquisitions	Terrain 17 Imp Petits Champs	896 B 17	BEOLETTO Edmond	670 000	6 724	100	10/07/2008
1-Acquisitions	4, Bd du Bassin Jeanne d'Arc	893 H 97	SCI ABRI	25 000	300	83	18/12/2008
1-Acquisitions	14,Bd du Bassin Jeanne d'Arc	893 H 44	SARL TERRE MARINE	515 200	6 283	82	18/12/2008
1-Acquisitions	171, Avenue du Merlan	893 C 7 p devenue 264 & 267	Consorts Belleudy	560 000	6 804	82	25/02/2009
1-Acquisitions	109, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 C 262	Indivis TAILHADES	18 000	219	82	29/05/2009
1-Acquisitions	Chemin du Four de Buze	896 B 141	Crts Jogand	600 000	7 315	0	29/10/2009
1-Acquisitions	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
1-Acquisitions	59, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 D 219 & 220	M & Mme SALMI	12 710	155	82	09/03/2010
1-Acquisitions	171, Avenue du Merlan	893 C 266	SNC SAINTE MARTHE	1	2 298	0	09/03/2010
1-Acquisitions	188, Ch du Four de Buze	896 B 41	Melle Aggeri	310 000	4 244	0	30/06/2010
1-Acquisitions	171. Av du Merlan Préemption	893 C 273 et 274	Mme Anne-Marie ALLIO épouse TESSORE	1 800 000	18 800	0	22/12/2010
1-Acquisitions	99, Bd Notre Dame de Santa Cruz 14ème	893 C 82	M. LULL	680 000	5 110	0	28/04/2011
1-Acquisitions	74, Impasse des Etoiles	896 M 99	M & Mme Mazzetti	799 000	3 405	0	31/05/2011
1-Acquisitions	100, Bd Ntre Dame Santa Cruz	893 C 156	M & Mme Ribet	82 800	820	101	31/05/2011
1-Acquisitions	109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz	893 C 98	Mme Boisdon André née Bégarie	300 000	1 835	0	07/06/2011
1-Acquisitions	75, Impasse des Etoiles	896 N 16	Mme Joëlle BRECHET Épse CHAUVIN	600 000	3 305	0	14/12/2011
1-Acquisitions	160, Chem Four de Buze	896 B 159-160-161	Mme Jeanine GUIOT-PIN Épse NICOLET	1 031 900	0	0	30/12/2011
1-Acquisitions	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
1-Acquisitions	34, Impasse des Petits Champs	896 B 165	Biggi Louis et Jean-Paul	37 900	379	0	30/01/2013
1-Acquisitions	Chemin des Bessons	896m45-154-156-153	Société Pal RICARD	2 789 670	24 315	115	28/06/2013
1-Acquisitions	Chem du Four de Buze	896 N 113- 112p devenue (119-120-121-122)	Sci Mediterranee	1	0	0	03/03/2014
1-Acquisitions	Chemin du Four de Buze Terrain	96 B42	Brechet/Giaretto	55 000	1 100	50	28/11/2013
1-Acquisitions	Préemption 15, Imp des Petits Champs	896 B 25 & 34	BOIMOND	1 450 000	9 857	0	22/02/2017
1-Acquisitions	Tse Jeanne Marignan Résidences	896 B 127p1 et 148p1		28 050	0	0	20/12/2013
1-Acquisitions	Chem du Four de Buze 896 A 30 Campagne Charlotte	896 A 30	Crts ALLIO/BENUCCI	870 000	7 300	0	28/02/2014
1-Acquisitions	34, Impasse des Petits Champs	896 B 176 & 178	Biggi Christian	320 000	1 107	0	31/03/2014
1-Acquisitions	Bd Ntre Dame Santa Cruz	893 C 85 & 87	Crts Tessore	2 976 000	28 343	105	31/10/2014
1-Acquisitions	34 Impasse Petits Champs 14eme	896B215 et 216	Cts Biggi Auguste	163 910	1 083	100	22/12/2015
1-Acquisitions	34 Impasse Petits Champs	896 B 2015 et 216	Cts Biggi Auguste	43 780	394	0	25/02/2016
1-Acquisitions	24 Impasse des Petits Champs	896 B 223 - 225 - 226 -	M. Pierre COQUARD	147 100	1 471	0	22/12/2015
1-Acquisitions	60 Impasse des Étoiles	896 M 302	Lossl Panico	887 600	8 876	100	30/12/2015
1-Acquisitions	60 Impasse des Étoiles	896 M 301 & 303	Loss Panico	294 250	2 675	0	21/03/2016
1-Acquisitions	76, Chemin du Four de Buze	896 B 203	M Michel DALLAPORTA & Mme Bénédicte CHABERT épse DALLAPORTA	13 000	133	0	30/06/2016
1-Acquisitions	34, Impasse des Petits Champs-Tvse Camp Long	896B92-94-96 (Tv Camp long)	Sci Marseille 14ème Impasse des Petits Champs	2 500 000	25 000	100	27/09/2016
1-Acquisitions	81, Bd Anatole de la Forge	893 H109 (ex 102p)	HMP	173 860	1 749	99	29/09/2017
1-Acquisitions	76, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 C 58	Crts DI FRANCESCO	1 550	64	24	29/11/2017
1-Acquisitions	163 av du merlan	893C291	REYFILS	13 100	131	100	29/11/2017
1-Acquisitions	25, Bd Caune	896 E 62p	M & Mme CHARBONNIER	7 350	98	75	29/11/2017
1-Acquisitions	imp des petits champs	896B79p	VITA VERDE	65 000	650	100	29/11/2017
1-Acquisitions	155 Av du merlan	893 C217	SAUGE	682 000	6 820	100	30/11/2017
1-Acquisitions	165 Av du merlan	893 C 14	REYNIER/GARREL	302 500	3 025	100	30/04/2018
1-Acquisitions	163 Av du merlan	893 C 293	REYNIER	56 990	509	100	30/04/2018
1-Acquisitions	Acq Sallony Parcelle 896 B 52	896 B 52	SALLONY	41 260	366	110	30/09/2019
1-Acquisitions	34, Impasse des Petits Champs	896 B 205 (ex 97)	Mme BIGGI Michèle	229 970	1 895	0	30/11/2019
1-Acquisitions	Chemin du bassin	896 H94p	MARIGNAN	1	428	0	31/12/2020
1-Acquisitions	Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	896 M 42	TRINITAIRES	33 900	339	100	31/12/2021
1-Acquisitions	Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	896 M 232	TRINITAIRES	544 100	5 441	100	31/12/2021
1-Acquisitions	Acq MATHIEU Parcelle 896 B 16	896 B 16	MATHIEU	106 350	709	150	31/12/2021
1-Acquisitions	Acq Sallony solde		SALLONY	339 600	3 396	100	31/12/2022
1-Acquisitions	Chemin du Four de Buze-BATI	896 B 140	Crts Jogand	1 470 000	9 800	150	31/12/2024

15-Acquisitions Foncier Public	Acq Etat/CD13 Parcelle 896 B 76	896 B 76	DÉPARTEMENT 13 Direction des Routes et Ports	9 000	90	100	31/05/2019
15-Acquisitions Foncier Public	Voie U240	893 H24,28,25,D76,A91	Ville de Marseille	1	10 201	0	01/12/2020
15-Acquisitions Foncier Public	163 Av du Merlan	893C223p->C308	VDM	1	162	0	29/11/2017
15-Acquisitions Foncier Public	26 Avenue des Pâquerettes 889 L 523	889 L 523 (ex 447p)	VILLE DE MARSEILLE	20 000	1 340	15	30/09/2017
15-Acquisitions Foncier Public	4 Avenue des Pâquerettes 889 L 525	889 L 525 (ex 149p)	Conseil Régional PACA	1	928	0	30/09/2017
15-Acquisitions Foncier Public	BIEN SANS MAITRE - U240 893 H 1	893 H 1	Acquisition à 0€	1	625	0	00/00/00

TABLEAU DES CESSIONS

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Chemin du bassin	896 H95	MARIGNAN	1	0	0	31/12/2020
Dation 34 imp petits champs 896B249	896B249	BIGGI Michèle	31 470	0	0	00/00/00
Dation 34 imp petits champs 896B215-216	896B 215 et 216	BIGGI Auguste	43 780	0	0	00/00/00
Total 2-Cessions			75 251	0	0	
Ilot 25 D		CONSTRUCTA	491 138	1 186	400	31/07/2018
Ilot 25 A		SOGEPROM	576 000	1 440	400	24/01/2019
Ilot DOLET 31 A			340 000	850	400	31/12/2023
Ilot 23			400 000	1 000	400	31/12/2024
Ilot 25 H2		ART PROMOTION	1 144 355	0	400	00/00/00
Total 3-Cessions logement accession (à prix libre)			2 951 493	4 476	2 000	
Ilot 25 G		QUARTUS	97 409	627	150	13/04/2018
Total 3a-Cessions Services			97 409	627	150	
Ilot 25 G		QUARTUS	1 353 575	3 734	350	13/04/2018
Ilot 25 C		CONSTRUCTA	1 018 850	2 911	350	31/07/2018
Ilot 25 D		CONSTRUCTA	606 262	1 779	0	31/07/2018
Ilot 25 A		SOGEPROM	616 000	1 760	350	24/01/2019
Ilot 25 E			1 610 000	3 500	350	31/12/2020
Ilot 25 F			1 222 400	3 230	350	31/12/2020
Ilot 23			1 050 000	3 000	350	31/12/2024
Total 4-Cessions logements intermédiaire (à prix maitrisé)			7 477 087	19 914	2 100	
ARI	Section B17	ARI	873 014	2 720	300	00/00/00
Ilot 25 H1		LOGIREM	645 565	0	180	00/00/00
Total 4a-Cessions logement social			1 518 579	2 720	480	
Ilot 25 G		QUARTUS	21 750	84	250	13/04/2018
Ilot 25 E		650m2 pour du commerce	162 500	650	250	31/12/2020
Ilot 25 F		420 m2 à usage de commerces dont une boulangerie de 180 m2 SDP	105 000	420	250	31/12/2020
Ilot MIRABILIS 25 H1 LOGIREM		110 m2 de SDP à usage de commerces	99 624	400	250	00/00/00
Ilot MIRABILIS 25 H2 ART PROMOTION		110 m2 de SDP à usage de commerces	120 634	794	250	00/00/00
Total 5b-Cessions Commerces			509 507	2 348	1 250	
896 N 117 - BOCQUET			35 666	236	0	22/02/2011
ilot paquerettes			424 000	2 000	212	31/12/2020
ilot DOLET 31 E			180 200	850	212	31/12/2022
Ilot DOLET 31 C			360 400	1 700	212	31/12/2022
Ilot DOLET 31 F			265 000	1 250	212	31/12/2023
Ilot DOLET 31 D			477 000	2 250	212	31/12/2023
Total 8-Participations constructeurs			1 742 266	8 286	1 060	
Total général			14 371 592	38 371	7 040	

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

TABLEAU DES PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

ZAC DE SAINTE MARTHE
TABLEAU 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 acqusitions 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 €**	

Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021