

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Aménagement et Urbanisme

■ Séance du 16 décembre 2021

7873

■ **Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13 et 14èmes arrondissements- Convention passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020.**

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

Contexte administratif

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 14ème arrondissements et par délibération n°06/1064/TUGE du 13 novembre 2006, le dossier de réalisation de cette ZAC.

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

A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 ayant transféré l'opération de la Ville de Marseille à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Par conséquent, un avenant n°10 à la concession d'aménagement 06/1306 « les Hauts de Sainte Marthe » en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Missions du concessionnaire

Par délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006, le Conseil Municipal a approuvé la concession d'aménagement liant la Ville de Marseille et Marseille Aménagement, pour une durée de dix ans.

L'avenant 7 à la concession d'aménagement 06/1306 « les Hauts de Sainte Marthe » notifié le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement en date du 28 Novembre 2013. L'avenant n°9 a prorogé la convention de concession de 5 ans, jusqu'en 2025, pour mener à bien les réflexions sur les secteurs Nord de la ZAC.

Programme

L'objectif principal de la Zone d'Aménagement Concertée des Hauts de Sainte Marthe concerne le développement de l'habitat et des équipements dédiés d'un secteur de 150 hectares situé dans le Nord du 14^e arrondissement de Marseille.

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.

Ainsi que 224 000 m² d'espaces verts publics créés pour accompagner les centralités.

Cependant, le secteur des Hauts de Sainte Marthe accueille un patrimoine bâti, paysager et environnemental important, protégé au titre du PLU ainsi que des servitudes de monuments historiques qui illustrent l'histoire de la campagne marseillaise et de ses bastides.

Historique

Les délibérations approuvant les CRAC du 31 décembre 2012 au 31 décembre 2018 actaient qu'une nouvelle stratégie d'aménagement devait être mise en œuvre sur les secteurs nord des Hauts de Sainte Marthe dans l'objectif d'adapter le projet aux attentes citoyennes et aux qualités de ce territoire (paysagères, patrimoniales, agricoles et hydrologiques).

La Collectivité a dressé un état des lieux et évalué les enjeux du territoire restant à aménager. Elle a conclu que les secteurs Nord de la ZAC, les Bessons et Santa Cruz, nécessitaient 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'Etoile.

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 les secteurs de Sainte Marthe et Besson Giraudy afin d'y protéger les usages agricoles actuels et préserver des espaces à potentiels agronomiques élevés. 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 restaure également les espaces qui présentent une valeur paysagère et écologique (biodiversité notoire), notamment les corridors de liaison avec les grands massifs.

Il a donc été positionné un zonage AU fermé au PLUi dès l'arrêt du projet en juin 2018 permettant d'annoncer clairement une volonté d'apaisement de l'urbanisation. Ce zonage est assorti d'une trame verte et bleue nécessitant la réalisation d'études environnementales et d'une OAP de composition urbaine pour évoluer.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le 24 octobre 2019 les axes stratégiques de son plan d'action en faveur de l'agriculture urbaine. L'axe 2 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. La moitié de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe est concernée par ce projet.

Par la suite, le PLUi a évolué 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.

La SOLEAM assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le pilotage de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, l'article 18 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu financier pour examen et approbation comportant notamment en annexe :

1. Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
2. Le plan de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;
4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
5. Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
6. Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Compte tenu du parti pris sur les secteurs Nord de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, 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 conformément au dossier de réalisation de la ZAC.

L'ensemble des autres dépenses et recettes relatives aux secteurs nord (Santa Cruz et Besson, initialement centralités 2 et 3 de la ZAC) a été maintenu sur la base des hypothèses d'aménagement du dossier de réalisation approuvé. Celles-ci ont été regroupées sans détail dans un 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.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2020

L'année 2020 a été principalement consacrée :

- Pour les travaux :
 - A la poursuite des travaux d'aménagement du cœur de quartier Mirabilis (ilot 25 Nord) comprenant 7 ilots à bâtir. En effet, malgré la crise sanitaire, les travaux de viabilisation se sont amplifiés, portés par le démarrage des constructions des ilots G et D. Ces travaux ont nécessité la mise en place d'une organisation mutualisée de chantier.
 - Les espaces verts de l'ilot 25 sud ont été repris en gestion, la rétrocession des ouvrages de la centralité mirabilis et de la voie U240 sont en cours de procédure. La reprise en gestion et la rétrocession des ouvrages réalisés dans le secteur pâquerettes ont été approuvés le 6 juillet 2020.
- Pour les études :

- A la mobilisation des Urbaniste et Architecte Conseil et du BE de qualité environnementale pour garantir les objectifs de qualité urbaine, paysagère et environnementale, ainsi que leur suivi.
 - A la mise en place d'une aide juridique pour accompagner le concédant et son concessionnaire dans la modification à venir de la ZAC
 - A la relance du marché de l'étude hydraulique suite à un appel d'offre infructueux.
- Pour le foncier :
 - A la gestion de trois procédures de mise en demeure d'acquérir réalisées en 2020 (Comiti, Graziano et Mathieu)

Au 31 décembre 2020, 1551 logements font l'objet de permis délivrés dont 1236 sur le cœur de quartier Mirabilis (953 construits) et 315 le long de l'avenue du Merlan.

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 5 521 835 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 2 168 455 € TTC, soit un écart de 3,3 M d'€ TTC. Cet écart est principalement dû :

- A la baisse du budget foncier de 721 832 € liée au report de certaines acquisitions (Trinitaires, Matthieu).
- A la diminution du poste Etudes de 381 112 € dû au décalage du lancement de la mission hydraulique (appel d'offre infructueux) et à la réduction des autres postes en raison du report de certains chantiers ou travaux.
- A l'avancement réel des travaux du projet de l'îlot 25 nord (non consommation de 1.4 M d'€) suivant la stratégie opérationnelle, les contraintes de chantier et de co-activité. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes. La non consommation du poste "travaux" s'élève à 1 661 455 €,
- A la baisse de 317 956 € du poste honoraire techniques, en rapport avec le ralentissement des travaux et moins coûteux que prévus sur la voie U240.
- A la baisse de 231 207 € de la rémunération du concessionnaire dû principalement à la baisse du poste rémunération sur dépenses qui suit l'évolution des dépenses payées.

En termes de recettes, elles étaient estimées à 5 883 696 € TTC au bilan approuvé l'an dernier. Elles se sont élevées à 5 310 080 € TTC en 2020. Cette baisse de 573 616 € est principalement due au non encaissement de la participation constructeur de l'îlot « Pâquerettes », reportée en 2022

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le montant prévisionnel consolidé des dépenses de la concession d'aménagement au 31 décembre 2020 s'élève à 179 393 824 € TTC. Ce montant correspond aux dépenses du bilan consolidé incluant le bilan de ZAC, les dépenses relatives à la Bastide Montgolfier et les dépenses du domaine Montgolfier détaillées dans un bilan spécifique.

La TVA résiduelle de l'opération est positive en faveur de l'aménageur pour un montant prévisionnel de 3 302 746 €, ce qui ramène le total des dépenses du bilan à 176 091 078 €.

Il est en hausse de 2 599 325€ TTC et s'explique par la variation des postes suivants :

- Augmentation du poste « Foncier » de 1 982 909€ TTC liée à la provision de sommes pour trois mises en demeure d'acquérir et la provision pour remboursement du solde de surfaces de planchers non développées à Bowfonds Marnigon sur la base du protocole d'accord avec SOLEAM.
- Augmentation du poste « Travaux Nord ZAC » de 380 611 € TTC lié à la provision de sommes pour la déconstruction de trois maisons d'habitation situées boulevard Notre Dame de Santa Cruz et l'évacuation de déchets lourds et matériaux sur les terrains dit « Tessore ».
- Augmentation du poste « Dépenses Annexes » de 144 733 €. Cette somme traduit les variations à la hausse du poste charges de gestion pour 255 890 € et gestion transitoire des terrains pour 268 890€ et à la baisse de 397 872 € du poste « reste à programmer » :

- Le poste « charges de gestion » (+255 890 €) comprend les consommations d'eau et d'électricité. La consommation d'eau a augmenté en raison de la gestion par la ZAC des espaces verts avant leur reprise en gestion définitive par les collectivités et de l'organisation mutualisée du chantier de l'îlot 25 nord, qui sera refacturée aux promoteurs.
 - Le poste « gestion transitoire des terrains » (268 890 €) correspond aux dépenses effectuées pour la mise à bail des 9ha de terres aux agriculteurs dans le cadre de l'appel à projet métropolitain. La somme correspondante est inscrite en recettes en 2022 sur une ligne intitulée « participation métropole gestion transitoire ».
 - Le poste « reste à programmer » est diminué (- 397 872 €) du montant d'une acquisition (consorts Graziano) rapatriée dans le budget Foncier.
- Augmentation du poste « Rémunération » de 289 949 € TTC liée à l'augmentation des postes dépenses et recettes.
 - Diminution du poste honoraires techniques de 121 777 € TTC liée principalement à la baisse des honoraires prévus initialement pour la voie U240.
 - Diminution de 77 100€ des postes études, travaux, travaux Mirabilis et Pâquerettes et frais financiers pour des montants peu élevés chacun.

Le montant prévisionnel des recettes de la concession d'aménagement de la ZAC hors participations publiques à l'équilibre du bilan et financements des équipements primaires par les collectivités et hors subvention, s'élève à 104 311 386 € TTC, en hausse de 2 885 963 € par rapport au CRAC précédent. Cette hausse est due à l'intégration des recettes de cession de trois îlots du secteur Dolet bessons. Ces îlots étaient initialement destinés à solder le protocole transactionnel avec BOWFONDS MARGNAN, avec qui une autre solution a été trouvée (voir ci-dessus).

Participations à l'équilibre du bilan :

La participation à l'équilibre du bilan s'élève à 47 804 755 €, **identique** au dernier bilan approuvé.

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 concédante s'élève à 32 304 755 € TTC dont 16 millions d'euros déjà versés, le solde étant perçu selon l'échéancier prévisionnel suivant modifié :

2021 : 2 000 000 €

2022: 14 304 755 €

La modification de l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre fait l'objet d'un avenant n°15 à la convention de concession d'aménagement n° T1600901CO. L'approbation de cet avenant est soumise en parallèle au Conseil de la Métropole du 16 décembre 2021.

Avance de trésorerie

La Métropole a versé une avance de 17 500 000 € TTC à la SOLEAM.

La SOLEAM remboursera l'avance à la Métropole selon l'échéancier suivant :

2022 : 12 304 755 € TTC

2025 : 5 195 244 € TTC

Cette modification de l'échéancier de remboursement de l'avance de trésorerie fait l'objet d'un avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie. L'approbation de cet avenant est soumise en parallèle au Conseil de la Métropole du 16 décembre 2021.

Participation des collectivités pour financement des équipements

Cette participation publique aux équipements s'élève au CRAC au 31 décembre 2020 à 8 458 452€ TTC, en augmentation de 270 942 € TTC par rapport au dernier CRAC approuvé.

Elle se répartit ainsi :

- 3 653 895 € TTC pour la Ville de Marseille. Ce montant est inchangé.

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence :

- 4 083 586 € TTC correspondant à la participation aux équipements primaires. Ce montant est inchangé. En effet, à 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.

- 450 029 € TTC au titre du financement de la requalification de la voirie des Pâquerettes pour la partie située hors ZAC. Ce montant est inchangé

- 270 942 € TTC correspondant à la gestion transitoire des terrains Santa Cruz mis à bail rural par la SOLEAM et revenant à la Métropole in fine.

Dans le cadre des réflexions portées par la Métropole pour la mise en place du Parc agricole des Piémonts de l'Etoile, il a été décidé que plusieurs terrains propriétés de l'Aménageur soient mis à disposition de futurs exploitants agricoles sous forme de baux. Ces baux concernent une superficie de 9ha et reviendront à la Métropole in fine. Cette mise en culture des terrains permet à la SOLEAM d'assurer une gestion transitoire de son foncier, en cohérence avec les intentions de la Métropole, autorité Concédante de la ZAC, pour l'aménagement de ce territoire.

Cet aménagement est pris en charge en intégralité par la collectivité pour un montant de 270 942 € TTC. Elle sera versée en totalité (270 942 €) en 2022.

Les participations à verser par la Métropole concédante pour financement des équipements s'élève donc à 4 804 557 € TTC, selon l'échéancier prévisionnel suivant modifié :

2022 : 450 029 € TTC pour la requalification de la voie des Pâquerettes et 270 942 € TTC pour la gestion transitoire des terrains Santa Cruz / Parc agricole des Piémonts de l'Etoile,

2025 : 4 083 586 € TTC pour la participation aux équipements.

Ces modifications de versement de la participation de la collectivité pour financement des équipements font l'objet de l'avenant n°15 à la convention de concession d'aménagement n° T1600901CO dont l'approbation est soumise en parallèle au Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 16 décembre 2021.

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 1 131 488 €, dont la totalité a été versée à la SOLEAM 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 14 385 000 € TTC.

La convention financière tripartite n°Z200028COV « versement par la Ville de Marseille à la ZAC de Sainte 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 du 16 septembre 2019 et du Conseil métropolitain du 24 octobre 2019.

Il faut noter que la durée actuelle du financement du projet du domaine Montgolfier dans la convention financière tripartite est adaptée à la durée de la concession d'aménagement actuellement prévue jusqu'en 2025, soit 5 ans, alors que le projet du plan de gestion et réhabilitation du domaine prévoit une mise en œuvre sur 10 ans.

Le CRAC au 31 décembre 2019 approuvé en début d'année 2021 faisait suite à l'approbation de la convention financière tripartite et toutes les études devaient être menées de front (programmiste, diagnostics, études paysages et travaux).

A la demande de la Ville de Marseille (avril 2021), la consultation du programmiste a été interrompue. La Ville de Marseille souhaite pour le moment mettre en œuvre uniquement les travaux de sécurisation du bâti et d'adduction d'eau brute au domaine.

Le bilan prévisionnel total au CRAC au 31 décembre 2020 est identique à celui du CRAC au 31 décembre 2019 : 14 525 000 € TTC. Le bilan prévisionnel au 31/12/2020 a été détaillé par sous budgets afin de permettre à la collectivité d'avoir un suivi plus fin des dépenses réellement engagées.

Une subvention de 140 000 € est accordée par l'Etat – Direction Régionale des Affaires Culturelles, concernant les travaux de mise en sécurité des bâtiments du domaine Montgolfier et prévue pour être versée sur justificatif en 2023 après achèvement des travaux. Elle devrait venir baisser d'autant la participation municipale.

En 2021, le permis déposé par la SOLEAM pour les travaux de mise en sécurité a été accordé.

Perspectives 2021/2022

En 2021, les principaux objectifs sont :

- 1) Poursuivre le développement de la centralité Mirabilis : travaux de viabilisation de l'îlot 25 Nord comprenant 7 sous-îlots, commercialisation de quatre sous - îlots et mise au point des permis de construire, lancement d'un appel à candidature pour deux sous îlots.
- 2) Poursuivre les procédures de reprise en gestion par la Métropole des ouvrages et équipements réalisés dans le cadre de la concession.
- 3) Préparer la traduction règlementaire et juridique de la modification de la ZAC et de son périmètre.
- 4) Suivre l'étude hydraulique et hydrologique
- 5) Mettre à disposition les fonciers agricoles du secteur Santa Cruz (environ 10ha) aux agriculteurs dans le cadre d'un appel à projet lancé par la métropole, la SOLEAM et la chambre d'agriculture.

L'année 2022 sera essentiellement consacrée au secteur Dolet Besson : lancement des études préalables à la mise en œuvre de la voie U236 d'Audisio au chemin des Bessons dans le respect de l'OAP de composition urbaine du secteur Dolet Besson.

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2020, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération et sont annexés au CRAC.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.1411-1 et suivants ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des Territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement de l'opération « ZAC des Hauts de Sainte Marthe » remis par la SOLEAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité relatif à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, établi au 31 décembre 2020 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Pour enrôlement
Le Vice-Président délégué
À la commande publique
À la transition écologique et
énergétique
À l'aménagement
Au SCOT et à la planification

Pascal MONTECOT

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES HAUTS DE SAINTE MARTHE A MARSEILLE 13 ET 14ÈMES ARRONDISSEMENTS- CONVENTION PASSEE AVEC LA SOLEAM - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2020

Située dans les 13^è et 14^èmes arrondissements de Marseille, sur un secteur fragile et protégé, la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe couvre un territoire de 150 hectares.

Il est proposé au bureau de la Métropole d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 par la SOLEAM, qui reprend le réalisé à fin 2020 et le prévisionnel pour les années à venir.

Dépenses

Le montant prévisionnel des dépenses de l'opération s'élève à 176 091 078€TTC. Il est en hausse de 2.6M d'€ par rapport au CRAC précédent, s'expliquant principalement par la hausse du poste « foncier » pour provision des sommes de trois mises en demeure d'acquies imprévues et le remboursement de surface de plancher non développée par un promoteur sous protocole transactionnel.

Recettes

Le montant prévisionnel des recettes de l'opération hors participations publiques à l'équilibre du bilan et financements des équipements primaires s'élève à 104 311 386 € TTC. Il est en hausse de 2.8M d'€ par rapport au CRAC précédent en raison de l'intégration des recettes de cession de trois nouveaux îlots du secteur Dolet Besson.

Participation à l'équilibre

La participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan, inchangée, s'élève à 32 304 755 € TTC dont 16 millions € déjà versés, les autres versements intervenant pour 2 000 000 d'€ en 2021 et 14 304 755 € en 2022.

Avance de trésorerie

Parallèlement, la SOLEAM remboursera à la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'avance de trésorerie consentie au début de l'opération selon l'échéancier suivant :

- 12 304 755 € TTC en 2022.
- 5 195 244 € TTC en 2025.

Participation aux équipements

La Métropole Aix-Marseille-Provence finance également des équipements.

- 4 083 586€ dont la capacité excède les besoins stricts de l'opération
- 450 000€ au titre de la requalification de la voirie des Pâquerettes pour ce secteur situé hors ZAC versé en 2022.
- 270 972€ correspondant à la gestion transitoire des terrains mis à bail rural et revenant à la Métropole in fine versé en 2022.

Le montant total s'élève à 4 804 557 €, en augmentation de 270 942 €.

L'échéancier de versement est le suivant :

2022 : 720 971€

2025 : 4 083 586€

Deux avenants sont soumis parallèlement au conseil de la Métropole.

L'avenant n°15 à la concession d'aménagement a pour objet d'approuver :

- La modification de l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre
- La modification du montant et de l'échéancier de versement de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre des équipements primaires
- L'intégration d'un versement pour la gestion transitoire des terrains Santa Cruz,

L'avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie a pour objet d'approuver la modification de l'échéancier du remboursement de l'avance de trésorerie.

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



**AVENANT N°5 A LA
CONVENTION D'AVANCE DE TRÉSORERIE
N° 09/854
DANS LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ
« LES HAUTS DE SAINTE MARTHE »**

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 1^{er} octobre 2020,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

La Ville de Marseille compte aujourd'hui sur son territoire 18 opérations d'aménagement en cours d'exécution :

- certaines sous forme de ZAC :

- la ZAC des Hauts de Sainte Marthe ;
- la ZAC Château-Gombert ;
- la ZAC Saint Louis ;
- la ZAC de la Jarre ;
- la ZAC du ROUET ;
- la ZAC SAUMATY SEON ;
- la ZAC de la VALENTINE ;
- la ZAC du VALLON DE REGNY

- d'autres sous forme de concession d'aménagement hors ZAC :

- la concession d'aménagement KALLISTÉ ;
- l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 1;
- l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 2;
- l'opération de résorption d'habitat insalubre (RHI) SAINT MAURONT GAILLARD;
- l'opération d'aménagement Malpassé ;
- l'opération d'aménagement Savine;
- l'opération d'aménagement "Grand Centre Ville" ;
- l'opération d'aménagement "Mardirossian"

- d'autres enfin sous forme de concession incluant une ou plusieurs ZAC

- Concession Capelette incluant les ZAC Capelette et Ferrié -Capelette
- Concession Saint Just incluant ZAC Saint-Just

Ces 18 opérations d'aménagement sont réalisées dans le cadre de concessions d'aménagement entre la Ville de Marseille et trois opérateurs et dont les moyens de financement sont les suivants :recettes de commercialisation; subventions; participations financières ou en nature (participation d'équilibre; participation à la réalisation d'équipements publics); participations constructeurs (financières ou en nature)...

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a vu ses compétences renforcées et précisées, notamment par les lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°S FAG 5/519/CC ET FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de l'ensemble des 18 opérations d'aménagement précitées relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC en approuvant le transfert de ces 18 opérations.

Ces opérations ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Les modalités financières du transfert des opérations en cours, s'agissant, notamment de la participation communale à leur financement se décomposent ainsi :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substituera à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs

Elle prendra en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de compétence communale ; elle reprendra les garanties d'emprunts consenties dans le cadre des opérations transférées.

La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville aux opérations fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations, dont la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

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

Dans cet esprit, la Ville de Marseille a souhaité engager une opération d'aménagement urbain sur un site d'environ 149 hectares, situé dans le 14^{ème} arrondissement, dénommé « Les Hauts de Sainte Marthe ». Secteur faiblement urbanisé (car inscrit depuis 1978 en zonage d'urbanisation ultérieure), il a été ouvert à l'urbanisation lors de la révision du POS approuvée en décembre 2000.

Les objectifs de l'opération sont :

- La création d'un nouveau quartier d'habitation accompagné de pôles d'équipements et de commerces,
- L'urbanisation du territoire tout en préservant et en valorisant ses caractéristiques environnementales (caractéristiques topographiques et hydrauliques, qualités de son patrimoine paysager et bâti) dans la perspective d'un développement harmonieux et durable.

.....

Dans cette démarche, une Charte Qualité Environnementale ZAC des Hauts de Sainte Marthe sera imposée à chaque promoteur constructeur, ainsi que pour la réalisation de toutes les infrastructures et des équipements collectifs.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par la délibération n°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004 par le Conseil Municipal de Marseille, le mode de réalisation de l'opération étant celui de la convention publique d'aménagement.

Le programme des équipements publics a été approuvé pour ce qui la concerne par Marseille Provence Métropole par délibération n°URB 1/568CC du 26 juin 2006.

Le dossier de réalisation comportant le programme global des constructions, les modalités prévisionnelles de financement, le programme des équipements publics et le complément d'étude d'impact a été approuvé par la délibération 06/1064/TUGE du 13 novembre 2006 par le Conseil Municipal de Marseille.

Par délibération n°05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, la Ville de Marseille a décidé du lancement d'une procédure de consultation visant à choisir un aménageur pour la réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Suite à une procédure menée, MARSEILLE AMÉNAGEMENT a été désignée 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.

Afin d'éviter à l'aménageur de mobiliser un volume important d'emprunt, une avance de trésorerie de 12 millions d'euros a été prévue au bilan de l'opération joint à la convention de concession d'aménagement initiale (délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006).

Dans sa délibération n°08/1240/DEVD du 15 décembre 2008, la Ville de Marseille a approuvé l'augmentation de cette avance de trésorerie, de 12 millions d'euros à 17,5 millions d'euros. La convention d'avance de trésorerie consentie par la Ville relative à cette augmentation a été délibérée au conseil municipal du 25 mai 2009 (délibération n°09/0435/DEVD), dans les conditions de versement suivantes : 6 millions d'euros en 2010, 6 millions d'euros en 2011, 5,5 millions d'euros en 2012.

Le plan prévisionnel de trésorerie annexé au CRAC au 31/12/2010 faisait apparaître un besoin de trésorerie supplémentaire, compte tenu notamment d'un engagement de dépenses important et décalé par rapport à la perception des recettes. Aussi, un avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie n°09/854 a-t-il été approuvé par délibération du conseil municipal n°12/0308/DEVD du 19 mars 2012 pour augmenter cette avance de trésorerie de 17,5 millions d'euros à 21,5 millions d'euros et fixer son échéancier de versement.

Par ailleurs, la délibération n°13/0674/FEAM du Conseil Municipal du 17 Juin 2013 a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM et a autorisé le Maire ou son représentant à signer tout document concourant à la bonne exécution de cette décision.

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

Le 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

L'avenant n°7 à la concession d'aménagement 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. En suite, l'avenant n°2 à la présente convention d'avance n°09/854 approuvé par délibération n°14/583/UAGP du 10 octobre 2014 a constaté le transfert d'avance de Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

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 à la concession, 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 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.

Aussi, la substitution de la Métropole en qualité de concédante en lieu et place de la Ville de Marseille doit-elle également être constatée dans le cadre de la convention d'avance consentie pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Le plan prévisionnel de trésorerie annexé au CRACL arrêté au 31/12/2015 prévoit la mobilisation de moyens de financements extérieurs qui permettent de ramener le niveau global de l'avance consentie par le Concédant à l'opération à 17,5 millions d'euros, dont l'intégralité a déjà été versée au 31/12/2015 par la Ville de Marseille, alors Concédante de l'opération. Toutefois, l'échéancier de remboursement de cette avance doit être revu pour répondre au mieux aux besoins de trésorerie de l'opération.

Par avenant n°4 à la convention d'avance, approuvé par délibération n°URB 018-1422/16/CM en date du 15 décembre 2016, l'avance de trésorerie est consentie jusqu'au 2 octobre 2025, terme de la concession et pourra faire l'objet de remboursements partiels en fonction des disponibilités de trésorerie de l'opération telles que ressortant des CRACL présentés annuellement à l'approbation de la collectivité. Ces remboursements interviendront sur présentation de titres de recettes de la Métropole.

Le CRACL arrêté au 31/12/2020, prévoit une augmentation de la participation de la collectivité au coût de l'opération, de 52 338 370 € TTC à 52 609 312 € TTC. Compte tenu du besoin de financement de l'opération d'aménagement il est décidé de requalifier une part de l'avance de trésorerie déjà versée en participation définitive nécessaire à l'équilibre du bilan.

Aussi, en application de l'article 17 du cahier des charges de la concession et conformément à l'article L.1523-2 du Code Générale des Collectivités Territoriales, l'évolution de l'échéancier de remboursement de cette avance doit faire l'objet d'un avenant à la convention précisant le montant, la durée, l'échéancier de remboursement et son éventuelle rémunération.

Ainsi, le présent avenant n°5 a pour objet:

- de modifier l'échéancier de remboursement de l'avance consentie

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1

Dans le cadre des dispositions de l'article 17 de la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, et en fonction du plan de trésorerie prévisionnel tel que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRAC) de l'opération, arrêté au 31 décembre 2020 et approuvé conjointement aux présentes, sur les 17 500 000 € d'avance versée au concessionnaire, 12 304 755 € seront remboursés en 2022, et le solde en 2025 (soit 5 195 245€).

ARTICLE 2

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

Pour la Métropole :

Pour le concessionnaire :

Jean-Yves MIAUX

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

« LES HAUTS DE SAINTE MARTHE »

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° 06/1306

AVENANT N°15

T1600901CO

ENTRE

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilitée 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'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 1^{er} octobre 2020,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

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

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

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

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

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

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

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

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

La délibération n°13/0674/FEAM du Conseil Municipal du 17 Juin 2013 a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM et a autorisé le Maire ou son représentant à signer tout document concourant à la bonne exécution de cette décision.

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

Le 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

L'avenant n°7 notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

L'**avenant n°14**, 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 pour tenir compte des besoins de trésorerie de l'opération; 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 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.

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 2020, 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 31/12/2020, présenté conjointement à l'avenant n°15.

Le montant de la participation totale du Concédant passe de 52 338 370 € TTC à 52 609 312 € TTC, celle-ci inclue : la participation d'équilibre depuis le premier bilan d'opération, la participation pour travaux primaires, la participation pour équipements incombant à la Métropole Aix-Marseille Provence, autorité Concédante depuis le 1^{er} janvier 2016 ainsi qu'une participation complémentaire spécifique versée par la Métropole pour la Gestion Transitoire de Terrains.

Depuis 2016, le Concédant de la ZAC a acté 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). La volonté de la Collectivité se concrétisent par étapes avec :

La suppression du PLUi des emplacements réservés pour voirie (notamment la U4d) ;

Le repérage dans le PADD du PLUi, débattu en 2016, du secteur de Sainte Marthe pour la « préservation des espaces à potentiels agronomiques élevé » ;

Le positionnement dans les documents graphiques du PLUi d'un zonage « AU fermé, trame verte est bleu » dès l'arrêt du projet en juin 2018 pour annoncer clairement une volonté d'apaisement de l'urbanisation ;

L'approbation le 24 octobre 2019 les axes stratégiques du plan d'action de la Métropole en faveur de l'agriculture urbaine ;

L'approbation le 15 octobre 2020 par AMPM des principes et objectifs du projet de Parc agricole des Piémonts de l'Etoile, de sa gouvernance et de ses implications opérationnelles.

En conséquence,

- Le périmètre de ZAC doit être réduit (environ 50 ha) ;
- Les documents cadres (dossier de création et dossier de réalisation) et le bilan doivent être modifiés/mis à jour en conséquence ;
- L'ensemble des fonciers acquis dans le secteur Nord devront être repris par la Métropole (environ 17 ha) ;

Dans le cadre des réflexions portées par la Métropole pour la mise en place d'un projet de Parc agricole des Piémonts de l'Etoile, il a été décidé que plusieurs terrains propriété de l'Aménageur, soient mis à disposition à de futurs exploitants agricole. Cette mise en culture des terrains permet d'assurer une gestion transitoire du foncier en cohérence avec les intentions de la Métropole, autorité Concédante de la ZAC, pour l'aménagement de ce territoire.

Ainsi, le présent **avenant n°15** a pour objet :

- de modifier 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 titre des équipements primaires
- d'intégrer le versement d'une participation pour la gestion transitoire des terrains,

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan d'opération, porte le montant des dépenses de l'aménageur de 154 952 031 € HT à 157 491 814 € HT (soit 176 119 081€ 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 31/12/2020.

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



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DES HAUTS DE STE MARTHE

N°T 1600901CO

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2020**

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) <i>Les acquisitions foncières (cartographie) :</i>	10
b) <i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	12
c) <i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	17
d) <i>L'avancement des rétrocessions (cartographie) :</i>	19
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE	21
1) LES DEPENSES de zac	21
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	21
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	22
c. <i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i>	24
d. <i>Le budget « Dépenses annexes»</i>	25
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire»</i>	26
f. <i>Les frais financiers</i>	26
2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER ».....	26
3) LES RECETTES de zac.....	28
a. <i>Les cessions</i>	28
b. <i>Le budget « Divers»</i>	28
c. <i>La participation du concédant</i>	29
4) LES RECETTES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	29
5) LA TRESORERIE CONSOLIDÉE	29
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES.....	30
1) LES DEPENSES de zac	31
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	31
b. <i>Etudes/travaux transverses :</i>	33
c. <i>En ce qui concerne les études et les travaux</i>	33
d. <i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i>	35
e. <i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i>	36
2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER ».....	37
3) LES RECETTES de zac.....	37
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	37
b. <i>En ce qui concerne les implantations à venir sur la ZAC :</i>	38
c. <i>En ce qui concerne le budget annexe</i>	38
d. <i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i>	39
4) LES RECETTES de « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	40
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	41
VI. ANNEXES.....	51
Bilan prévisionnel CONSOLIDÉ	51
ZAC STE MARTHE : Bilan prévisionnel au 31/12/20.....	52
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -Foncier et etudes	53
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -TRAVAUX	54
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES.....	54

Echéancier de trésorerie prévisionnelle -CESSIONS	54
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES RECETTES	55
Tableau des écarts zac -TTC depenses FONCIER ET ETUDES	56
Tableau des écarts zac -TTC depenses TRAVAUX ET AUTRES	57
Tableau des écarts zac -TTC recettes.....	58
Ecart Année 2020-TTC	59
BASTIDE MONTGOLFIER : Bilan prévisionnel (pour memo).....	60
DOMAINE MONTGOLFIER : Bilan prévisionnel AU 31/12/20.....	60
Echéancier de trésorerie prévisionnelle « Domaine Montgolfier ».....	61
Ecart Année 2020 MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -TTC	61
Tableau des acquisitions.....	62
Tableau des CESSIONS.....	62
Tableau des PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS.....	63
Tableau des TABLEAUX PRIMAIRES.....	64
Suivi de la production de logement.....	65

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	Marseille Aménagement puis la SOLEAM suite à une procédure de fusion absorption aboutie le 28/11/13
Concédant :	Ville de Marseille puis la Métropole au 1 ^{er} /01/2016
Concession d'aménagement :	<p>n° 06/1306 approuvée le 2 Octobre 2006</p> <p>Délibération 06/0893/TUGE</p> <p>Avenant n° 1 : délibération n° 08/1240/DEVD du 15/12/2008</p> <p>Avenant n° 2 : délibération n° 09/0982/DEVD du 05/10/2009</p> <p>Avenant n°3 : délibération n°10/0975/DEVD du 25/10/2010</p> <p>Avenant n°4 : délibération n°11/0866/DEVD du 17/10/2011</p> <p>Avenant n°5 : délibération n°12/0541/DEVD du 25 juin 2015</p> <p>Avenant n°6 : délibération n°13/0472/DEVD du 17 juin 2013</p> <p>Avenant n°7 : notifié le 14/03/14 et actant le transfert de la convention de concession d'aménagement à la SPL SOLEAM</p> <p>Avenant n°8 : délibération n°14/0583/UAGP du 10 octobre 2014</p> <p>Avenant n°9 : délibération n°15/0475/UAGP du 29 juin 2015</p> <p>Avenant n°10 : délibération n°FCT 020-1442/15/CC du 20 novembre 2015</p> <p>Avenant n°11 : délibération n°URB 018-1422/16/CM du 15 décembre 2016</p> <p>Avenant n°12 (19/0325) : délibération n°URB 018-5613/19/BM du 28 Mars 2019</p> <p>Avenant n°13 (19/0710) : délibération n°URB 031-6453/19/CM du 20 Juin 2019</p> <p>Avenant n°14 au CRAC 2019</p>
Durée initiale :	<p>10 ans à compter du 02 octobre 2006</p> <p>Prorogée de 9 ans.</p> <p>Echéance le 2 octobre 2025</p>
Mode de rémunération	<p>5 % sur les dépenses HT hors frais financiers</p> <p>7 % sur les recettes HT</p> <p>pour la rémunération de liquidation : forfait de 30 000 € qui est modifié par « la demi-somme des dépenses et recettes HT*0.05% »</p>

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	2019-approuvé le 17/12/2020 par la Métropole
<i>BUDGET (hors équipement VDM)</i>	
<i>Budget d'origine:</i>	116,35 Millions € TTC
<i>Budget du CRAC au 31/12/2017 :</i>	154,802 Millions € TTC
<i>Budget du CRAC au 31/12/2018 :</i>	157,233 Millions € TTC
<i>Budget du CRAC au 31/12/2019 :</i>	157,548 Millions € TTC
<i>Budget du CRAC au 31/12/2020 :</i>	160,434 Millions € TTC
<i>Participation d'origine :</i>	1,37 Millions € TTC
<i>Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2017):</i>	15,5 Millions € TTC
<i>Participation d'équilibre Métropole (31/12/2017) :</i>	29,746 Millions € TTC
<i>Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :</i>	3,6 Millions € TTC
<i>Participation aux équipement primaires Métropole :</i>	4,4 Millions € TTC
<i>Avance versée au 31/12/2017 :</i>	17,5 Millions €
<i>Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2018):</i>	15,5 Millions € TTC
<i>Participation d'équilibre Métropole (31/12/2018) :</i>	30,304 Millions € TTC
<i>Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :</i>	3,6 Millions € TTC
<i>Participation aux équipement primaires Métropole :</i>	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
CRAC 2020:	
Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2020):	15,5 Millions € TTC
Participation d'équilibre Métropole (31/12/2020) :	32,304 Millions € TTC
Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :	3,6 Millions € TTC
Participation aux équipement primaires Métropole :	4,083 Millions € TTC
Avance versée au 31/12/2020 :	17,5 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2020 :	31,5 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	
	176,119 Millions € TTC

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

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

À l'échelle de l'îlot constructible :

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

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

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

3) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

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

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

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

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

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

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

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

Dans ce contexte, au 31 décembre 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 foncières 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'expropriations engagées avant cette date se poursuivent. Ainsi, au 31 décembre 2020, 1 procédures sont encore en cours.**

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

- SCI 14 Impasse des Petits Champs, pour les parcelles 896 B 90, 92, 94 et 96, d'une contenance totale de 25 001 m² (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 emploi), 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 emploi), parcelle acquise au prix fixé par le juge en date du 4/07/2013.

L'Aménageur a également été concerné par 154 procédures de mise en demeure (MDA) dont **trois** en cours au 31 décembre 2020 :

- 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
- **MATHIEU pour la parcelle 896 B 16 d'une contenance de 709 m² (Secteur UV2), sis 2 impasse des Petits Champs,**

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 2020, l'Aménageur a acquis 326 442 m² de terrains sur un total de 349 682 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 31/12/2020 par rapport au nouveau budget prévisionnel soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous (l'avancement en % correspond à un avancement financier) :

Foncier Public

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000		
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 201	-21 200	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	-517 461	98%

Foncier Nord

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 192/10-Acquisitions	-15 593 801	-15 088 301	97%
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 188 505	-1 162 075	98%
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	100%
B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81	-305 130		
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 250	-207 250	100%
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-548 295	-548 295	100%
1-Budget Foncier Nord	-18 524 981	-17 687 921	95%

Autres

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581	100%
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-7 537 604	-6 703 462	89%
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. Lié à Poste 100	-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	-477 796		
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-796 047	-535 455	67%
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-317 000	-227 235	72%
B : 192/143-Frais de Relogement	-3 015	-3 016	100%
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 103 746	-791 747	72%
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-103 030	-76 117	74%
1-Budget Foncier	-19 677 120	-15 288 314	78%

TOTAL BUDGET FONCIER	-38 728 564	-33 493 696	86%
-----------------------------	--------------------	--------------------	------------

b) L'avancement des travaux (cartographie) :

Les travaux d'aménagement urbain et paysager

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

- La réalisation de la U236 (Avenue Gabriel Audisio) entre la rue Etienne Dolet et le Boulevard Notre Dame de Santa Cruz,
- Le prolongement du chemin du bassin (rue Madeleine Valmalète),
- L'élargissement d'une partie du Chemin du Four de Buze,
- La réalisation du bassin de rétention paysager Mirabilis,

- Le réaménagement du vallon du bois chenu,
- La viabilisation des premiers îlots constructibles (27, 26, 29, 25 H1, 25H2 et l'école),
- Un transformateur électrique nécessaire pour permettre le développement du secteur Est de la Centralité Mirabilis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Viabilisation du projet du foyer de vie Ari 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),

- 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 dysfonctionnements circulatoires existants et de desservir la centralité Mirabilis, les entreprises suivantes ont été retenues à l'issue d'un Appel d'Offres public :

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

Lot 2 : Espace verts / MANIEBAT

Lot 3 : Maçonneries traditionnelles / COMPAGNONS DU BARROUX

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

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

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

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

- La requalification et l'élargissement de l'Avenue des Pâquerettes et du tronçon Troènes/Pèbres d'Ail. Ces travaux sont en cours de réception au 31 décembre 2018;
- la démolition du presbytère de St Mitr ;

- La requalification et l'élargissement d'une section du Chemin de St Mitre à Four de buze
- Le réaménagement du carrefour Aygadier/Chemin de St Mitre
- La mise en discrétion de réseau aérien sur l'ensemble de la zone d'intervention

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

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

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

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

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 piétonnier 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 lieu 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.

Dans le cadre de l'organisation commune de chantier, 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 général 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.

En 2020, les travaux du chantier d'aménagement du cœur de quartier Mirabilis (l'îlot 25 Nord) se sont amplifiés, malgré le contexte d'état d'urgence sanitaire ayant conduit à l'interruption des chantiers d'aménagement et de construction pendant plusieurs semaines.

Dans les autres secteurs de la ZAC (U240, ILOT 25 SUD), les marchés de travaux encore actifs concernent les périodes d'entretiens des espaces verts (travaux de pérachèvement et de confortement).

Au 31 décembre 2020, huit marchés de travaux sont engagés.

La carte ci-jointe (annexe 5) met en évidence les travaux réalisés au 31 décembre 2020.

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	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-76 681	-76 681	100%
B : 192/320-Aléas	-1 608 933		
2-Budget Travaux	-1 685 614	-76 681	5%
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie ve	-9 446 565	-9 446 564	100%
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 711 224	-5 681 733	99%
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-534 000	-99 960	19%
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 388 259	-1 386 036	100%
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-12 000 000	-1 751 318	15%
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 26c	-596 829	-568 243	95%
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audis	-1 262 400		
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-6 490 750		
B : 192/312-Divers	-1 241 877	-697 761	56%
B : 192/318-Parachèvement	-564 000		
2a-Budget Travaux Mirabilis	-41 200 304	-19 631 615	48%
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 020 308	-3 019 805	100%
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panora	-634 967	-634 966	100%
B : 192/323-Divers	-125 125	-125 125	100%
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz	-380 611	-1 943	1%
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-1 140 703	-762 034	67%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-47 046 929	-23 490 135	50%

c) L'avancement des commercialisations (cartographie) :

Au 31 décembre 2020 :

- **L'aménageur a cédé 24 635 m2 SDP (hors équipement) dont 19 706 m2 pour du logement, sur un total de 19 702,00 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 118 348,40 m2 dont 102 691 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.**
- **38% de logements sociaux ont été réalisé, 13% de logements à prix maîtrisé et 49% de logements libre.**

L'aménageur a commercialisé le foncier correspondant aux îlots 25H1, 25H2, 25G, 25D, **25A** 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 31/12/2020 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 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
A : 192/100-Ilot 25 A	1 416 212	1 416 212	100%
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 & 25 F	3 720 413	138 800	4%
A : 192/105-Ilot 23	1 740 000		
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-Ilot 25B-Foncier Equipements Publics (Écoles...)	387 677	303 677	78%
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	14 799 754	8 273 406	56%
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	2 861 160		
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	8 970	100%
1d-Budget Cessions	519 500	519 500	100%
TOTAL BUDGET CESSIONS	18 189 384	8 801 876	48%

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

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 signature de nouveaux compromis et la cession d'un îlot (voir détail ci-après).

Pour mémoire rappel des difficultés connues les années précédents :

- *Entre 2013 et 2016/2018, après la validation de la traduction réglementaire du nouveau plan d'aménagement de l'îlot 25 Nord, l'émergence de nouvelles interrogations urbaines et architecturale générant un temps de gestation plus important et incertain, ayant eu pour conséquence de rendre obsolète les délais contractuels des compromis de vente.*

- *En 2017 la défaillance d'un l'opérateur pourtant titulaire d'un permis de construire purgé de tout recours, 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.

- Sur les terrains cédés par l'Aménageur

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

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

Au 31 décembre 2019 ces deux programmes de logement ont été livrés mais les démarches se poursuivent pour l'occupation des unités commerciales.

Îlots 25 G – QUARTUS – PC délivré le 28/04/2016 à ARCADE/SFHE et transféré au bénéfice de QUARTUS en 2018 – Perspective -61 logements à prix maîtrisés une crèche et une unité commerciale, cession par l'Aménageur en 2018, 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, **démarrage des travaux en 2020.**

Ilot 25 A – SOGEPROM – PC délivré le 25 février 2020 – FLOREA – 52 logements libres et à prix maîtrisés, cession par l'Aménageur en 2020

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, pas de nouvel accord trouvé en 2020.**

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

Réalisé au 31/12/20 :

- Le groupe scolaire Sainte Marthe Audisio situé dans le cœur de quartier Mirabilis composé de 15 classes de la maternelle au primaire, ouverture septembre 2017 ;
- Le lycée Simone Veil, réalisé par la Région PACA, dans le secteur de l'Avenue des Pâquerettes, ouverture septembre 2017 ;
- Un foyer de vie pour les déficients intellectuels réalisé par l'Association Régionale pour l'Intégration à ouvert ses portes au cours de l'année 2017 ;
- Etablissement pour les enfants et adolescents polyhandicapés (EEAP) réalisé par l'Association Régionale pour l'Intégration à ouvert ses portes au cours de l'année 2018.
- **Une micro-crèche en rendez de chaussé de l'îlot 25 H1 (LOGIREM, Domaine de la Tarasque)**

A venir :

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

En 2018, il a été décidé par la collectivité de réaliser d'un équipement sociaux-culturel dans le cœur de quartier Mirabilis, sa programmation reste à définir. Le CRAC au 31 décembre 2020, tiens compte de cette évolution.

Au 31 décembre 2020, il y a deux chantiers de construction en cours.

A cette date 1551 logements ont été délivrés, dont 1236 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'Assainissement pour la reprise en gestion des réseaux humides et ouvrages hydrauliques créés dans le cadre de la première phase de développement de la Centralité Mirabilis.

En 2015, les premiers espaces verts créés dans la Centralité Mirabilis ont été repris en gestion par la ville de marseille (vallon du bois Chenu et bassin paysager Mirabilis).

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

En 2018, les nouveaux aménagements réalisés sur l'Avenue des Pâquerettes requalifiés ont été repris en gestion.

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

En 2020, les espaces verts de l'îlot 25 SUD ont été reprises en gestion, les procédures de reprise en gestion provisoire des autres ouvrages de la deuxième phase de développement de la Centralité Mirabilis et la voie nouvelle U240 sont toujours en cours. La reprise en gestion définitive et la rétrocession des ouvrages réalisés dans le secteur Pâquerettes a été approuvée par la Métropole en date du 6 juillet 2020

Au 31 décembre 2020, les ouvrages du secteur Pâquerettes sont rétrocedés.

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

1) LES DEPENSES DE ZAC

Le montant des dépenses prévues était de 5 521 835 € TTC à comparer à 2 168 455 € TTC payées, soit un écart de - 3 353 380 € (une variation de -61%)

a. Les acquisitions foncières

Au cours de l'année 2020, 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. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000		-9 000	-100%
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	1	1		
1-Budget Foncier Public	-8 999	1	-9 000	-100%

Les démarches pour l'acquisition de la parcelle 896 B 76, appartenant au Conseil Départemental, prévue en 2019 ont abouti toutefois, au 31/12/20 le versement des fonds n'a pas encore été demandé par le Département. La dépense liée à l'acquisition correspondante est reportée à 2021.

- Acquisition foncier Nord :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-3 770	-3 770		
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-27 700	-27 700		
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	1 020	1 020		
1-Budget Foncier Nord	-30 450	-30 450		

RAS

- Acquisition foncier privé :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900		-33 900	-100%
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100		-544 100	-100%
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350		-106 350	-100%
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-26 894	-3 074	-23 820	-89%
B : 192/145-Taxes Foncières	-75 891	-75 850	-41	0%
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-13 621		-13 621	-100%
1-Budget Foncier	-800 756	-78 924	-721 832	-90%

Poste 146, 107 et 108 – Acquisition Trinitaires et Diag Archéologique :

Ces dépenses sont liées au lancement opérationnel du secteur Dolet Besson. Le diagnostic archéologique sera engagé par l'INRAP après réalisation des études de sols (géotechnique et pollution).

L'acquisition des fonciers appartenant aux Trinitaires ne pourra pas aboutir avant la réalisation de l'esquisse du projet d'aménagement.

Le poste 142 dépend de la réalité des acquisitions.

En 2020, il a notamment été 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 MARGNAN en cohérence avec les emplacements réservés existants ou projetés au PLUi.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Les principales activités sur l'année 2020 sont :

- La mobilisation du Géomètre pour réaliser un LIDAR dans la perspective de la mission de synthèse sur l'eau ainsi qu'une sollicitation importante dans le cadre des travaux d'aménagement de l'îlot 25 Nord.
- La mobilisation de l'Urbaniste Conseil pour garantir les objectifs de qualité urbaines et paysagère recherchée à travers : la poursuite du travail préparatoire et des avis sur les autorisation d'urbanisme notamment sur des permis modificatifs (25C, Domaine de la Tarasque 25H1, 25G, 27 Sud), le suivi des programmes autorisés (25 G, 25 D) ;
- en matière de qualité environnementale, le suivi des programmes immobiliers en phases préparatoire ou en phase chantier (25G, 25D, 25A, 27 Sud), la production d'avis sur les autorisation d'urbanisme (PCM), l'aboutissement du retour d'expérience sur la mise en œuvre de la Charte QE depuis 2012.
- 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. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-210 371	-34 776	-175 595	-83%
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-82 248	-25 608	-56 640	-69%
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-83 411	-7 740	-75 671	-91%
B : 192/204-AMO Environnementale	-86 822	-13 616	-73 206	-84%
1a-Budget Etudes	-462 852	-81 740	-381 112	-82%

Le poste 201 « études générales » intègre le marché de géomètre expert pour l'ensemble de l'opération ainsi que les études thématiques diverses qui doivent être réalisées pour mener à bien le projet 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, du fait du résultat infructueux de l'appel d'offre lancé en 2020. Le budget prévisionnel estimé 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 Communication

Les dépenses annuelles varient suivant la vie de l'opération (temps de préparation nécessaire pour préparer les PC, nombre de PCM sollicité, temps nécessaire pour le suivi en phase chantier suivant le niveau d'engagement des projets, stratégie de communication...).

L'écart constaté sur les budgets 202/203/204, s'explique principalement par la non consommation de la provision déterminée pour l'année 2020. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

✓ Les études opérationnelles

Les écarts constatés pour l'année 2020 d'un montant total de – 317 956 € sur les postes budgétaires consacrés aux honoraires techniques et à la coordination s'expliquent par les motifs suivants :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-160 802	-105 717	-55 085	-34%
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-10 111	-9 240	-871	-9%
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-246 994	-4 707	-242 287	-98%
B : 192/405-Coordination	-53 943	-34 230	-19 713	-37%
2-Budget Honoraires	-471 850	-153 894	-317 956	-67%

Poste 401 - Honoraire Technique Mirabilis (Ycp Dolet Besson)

Les dépenses suivent l'avancement réel des phases « études-Travaux » du projet concerné. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

Poste 402, l'écart résulte d'un décalage de facturation des honoraires techniques (CSPS) pour la requalification du tronçon Allées des Troènes / Traverse des Caillols de l'Avenue des Pâquerettes.

Concernant le poste budgétaire 403 l'écart résulte, pour parti d'un décalage de facturation des honoraires techniques. Le poste budgétaire sera ajusté à l'issue des travaux de parachèvement de la voie U240 prévu en 2021.

Poste 405 - Coordination

Les dépenses varient suivant le besoin réel de coordination dans le cadre des travaux du projet d'aménagement de l'îlot 25 Nord. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Les principales activités sur l'année 2020 sont :

- Le développement du cœur de quartier Mirabilis dans le cadre du projet d'aménagement de l'îlot 25 Nord comprenant 7 îlot à bâtir, 5 voies nouvelles, un mail piétons et la requalification d'une voie existante. Deux chantiers de constructions sont en cours en 2020 ainsi que les premiers travaux de viabilisation (réseaux) nécessaires dans la perspective de leur livraison. Le coût total des travaux est d'environ 1,8 million d'euros TTC.

MOE : ARTELIA

ENTREPRISES : EIFFAGE ROUTE / FOREZIENNE

- La mise en place de l'organisation mutualisée de chantier et l'installation d'un palissade de communication en limite du chantier de l'îlot 25 Nord.

- Les procédures de reprise en gestions, de suivi de période d'entretien des végétaux et la préparation des travaux de parachèvement de la voie U240 et de l'îlot 25 SUD

U240

MOE : EGIS & ALD

AMO : Alep Paysage

ENTREPRISES : GAGNERAUD - COMPAGNON DU BARROUX - MANIEBAT

ILOT 25 SUD

MOE : ARTELIA

ENTREPRISE : SOGEV

Les écarts constatés pour l'année 2020 d'un montant total de -1 660 455 € sur les postes budgétaires portant sur les travaux réalisés dans les secteurs SUD de la ZAC s'expliquent par les motifs suivants :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-264 992	-272 594	7 602	3%
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-142 356	-49 980	-92 376	-65%
B : 192/305-projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-84 000	-7 046	-76 954	-92%
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-2 306 595	-855 036	-1 451 559	-63%
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-840	-20 000	19 160	2281%
B : 192/312-Divers	-80 454	-24 258	-56 196	-70%
2a-Budget Travaux Mirabilis	-2 879 237	-1 228 914	-1 650 323	-57%
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-61 636	-50 504	-11 132	-18%
2b-Budget Travaux Paquerettes	-61 636	-50 504	-11 132	-18%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-2 940 873	-1 279 418	-1 661 455	-56%

Budget 303 : RAS, 3% 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. 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 les postes budgétaire 305 et 309, l'année 2020 a été marqué par l'aboutissement des travaux de mise en discrétion du réseau aérien de la traverse Ste Jeanne (dépose des poteau ENEDIS) et la reprise en gestion des espaces verts. L'écart sur le poste 309 résulte d'une erreur d'écriture au CRAC précédant. Le budget non consommé du poste 305 va être reporté, dans la perspective des travaux de parachèvement de l'îlot 25 SUD, à engager en 2021.

Budget 306 : Les dépenses suivent l'avancement réel des travaux du projet concerné suivants, la stratégie opérationnelle, les contraintes de chantier ou encore de co-activité. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

Budget 312 : le poste travaux divers varie suivant la vie de l'opération. La provision pour 2020 n'a pas été consommé. Le budget non consommé est reporté sur l'année suivante.

Budget 316 : RAS, - 18 % d'écart

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/500-Charges de Gestion	-100 359	-236 848	136 489	136%
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-25 978	-25 978		
B : 192/502-Assurance	-2 234	-2 234		
B : 192/503-Frais sur Ventes	-34 041		-34 041	-100%
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-15 038	-16 860	1 822	12%
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-58 010	-4 170	-53 840	-93%
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-193 544	-112 463	-81 081	-42%
3-Budget Depenses Annexes	-429 204	-398 553	-30 651	-7%

La sur consommation du budget 500 par rapport au budget provisionné pour l'année 2020 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). Les dépenses de consommations d'eau et d'électricité plus importantes (période d'entreprise des espaces verts de l'îlot 25 SUD et de la U240 et consommation électrique du chantier de l'îlot 25 Nord) explique également l'augmentation des dépenses sur ce poste.

Budget 501 : RAS

Budget 502 : RAS

Budget 503 : provision dans le cadre de l'appel à projet pour les îlots 25 F et E. Le budget non consommé sera reporté sur l'année 2021.

Budget 504 : Les frais d'huissiers induits par les manquement à répétition de l'opérateur de l'îlot 25 D dans le cadre des travaux de l'îlot 25 Nord, explique la sur consommation de ce poste.

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 nécessité 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, n'a pas été consommée en totalité. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-20 000		-20 000	-100%
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-210 294	-84 036	-126 258	-60%
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-98 817	-43 095	-55 722	-56%
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-29 128		-29 128	-100%
4-Budget Rémunération	-358 239	-127 132	-231 107	-65%

- La rémunération forfaitaire sur Foncier Public est de 5 000€ par protocole foncier, l'écart constaté résulte des difficultés à achever les procédures pour l'acquisition des terrains suivants ou bien du décalage de perception de la rémunération attendue :
 - 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.
- La rémunération sur recette suit l'évolution des recette de commercialisation perçues. Sur l'exercice 2020 celle-ci correspond à :
 - la réitération des accords avec SOGEPROM sur l'îlot 25 A
- La rémunération sur « Participation » dépend de la réalité de la perception de recette de Participation Constructeur. Lesquelles dépendent d'une part de la volonté des propriétaires privés de solliciter des droits à construire et d'autre part de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Les projets identifiés au CRAC précédent, ne se sont pas réalisés en 2020.

f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-45	-45		
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-18 567	-18 300	-267	-1%
5-Budget Frais Financiers	-18 612	-18 345	-267	-1%

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

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

2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

Le montant des dépenses prévues était de 246 624 € TTC à comparer à 8 986 € TTC payées, soit un écart de -237 638€

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 1922/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils	-108 000		-108 000	-100%
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-105 663		-105 663	-100%
1-Budget Etudes Domaine	-108 000		-108 000	-100%
B : 1922/301-Travaux Architecturaux	-7 675	-7 675		
2-Budget Travaux	-7 675	-7 675		
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-15 503	-952	-14 551	-94%
3-Budget Divers	-15 503	-952	-14 551	-94%
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-9 783	-359	-9 424	-96%
4-Budget Remuneration	-9 783	-359	-9 424	-96%
Sous-total dépenses	-246 624	-8 986	-237 638	-96%

La mise en valeur du domaine Montgolfier doit se dérouler en deux phases partiellement superposées :

A/ Sauvegarde du bâti existant

B/ Mise en valeur globale du domaine

Au CRAC 2019, il devait être mené de front toutes les études (sauvegarde du bâti, programmiste, diagnostics, études paysagères...). Ces prévisions ont été remises en cause rapidement après le lancement opérationnel du projet.

A la demande de la Ville de Marseille la consultation de l'AMO programmiste a été annulée et l'opération s'est poursuivie uniquement sur les travaux de sauvegarde du bâti existant, correspondant à la phase A du plan de gestion « sauvegarde du bâti existant » et des travaux d'adduction d'eau brute indispensables à « la survie du domaine ».

Pour la phase A ont pu être réalisés en 2020 :

- les études préalables (géomètre et diagnostics sanitaires), l'écart correspond à un décalage de facturation
- des travaux préparatoires (démurage et pose de portes sur plusieurs bâtiments)
- une partie des études de la MOE, l'écart constaté est du la mise en suspend de la validation de l'AVP à la demande de la Ville de Marseille dans l'attente d'un rendez-vous sur site avec la DRAC et de l'ABF (remarques sur AVP diffusées par la DRAC le 15/12/2020).

La première étape de la phase B a été engagé à travers le lancement de la consultation pour une mission de programmiste dont le cahier des charges a été élaboré en concertation avec la DECV et la DEPPGE (Ville de Marseille). Toutefois, comme exposé ci-avant, la mise en œuvre de cette prestation à par la suite été annulée..

3) LES RECETTES DE ZAC

Le montant des recettes attendues était de 5 883 696 € TTC à comparer à 5 310 080€ TTC reçues, soit un écart de - 573 616€ (variation de -10%)

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 120 735		-1 120 735	-100%
A : 192/100-Ilot 25 A Sogeprom		1 276 212	1 276 212	
A : 192/104-Ilot 25/E & 23 Collectif Intermédiaire	4 500		-4 500	-100%
A : 192/105-Ilot 25 F	159 288		-159 288	-100%
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	1 284 523	1 276 212	-8 311	-1%
A : 192/1-Rétrocessions, Dation.....	31 470	31 470		
1d-Budget Cessions	31 470	31 470		

L'année 2020 a été marquée un nouvel échec dans la recherche d'un nouvel accord avec CONSTRUCTA sur l'îlot 25 C. Cette situation explique l'écart constaté pour le poste budgétaire 102.

Budget 100 : La cession de l'îlot 25A au promoteur SOGEPROM prévue en 2021 est intervenue dès 2020 du fait de la volonté de l'Acquéreur de ne pas attendre la fin de délai de ré-itération prévu au CV.

Budget 104 et 105 : les recettes prévisionnelles correspondent à la signature de nouveau CV sur les îlots 25 F et E. Le report du lancement de l'appel à projet explique les écarts constatés.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	4 187	963	-3 224	-77%
A : 192/501-Produits Divers	138 927	1 435	-137 492	-99%
A : 192/503-Participations Constructeurs	424 589		-424 589	-100%
3-Budget Annexes	567 703	2 398	-565 305	-100%

Le poste budgétaire 500 fluctue en fonction de la mise en location des biens (terrains, bâtis) de la ZAC. L'écart constaté pour l'année 2020 résulte d'une sur évaluation des recettes perceptibles.

Concernant le poste 501, le réel 2020 correspond à la refacturation à Art promotion de dépenses engagés pour la réalisation d'une étude géotechnique (rendue nécessaire par une mauvaise exécution de leur remblais périphérique) et à la perception de PFI (produit financier).

L'écart constaté s'explique par le décalage de refacturation de dépenses de consommation au-près des Opérateurs de l'îlot 25 Nord :

25G - 45K€TTC refacturation en attente de règlement

25 D - 1 340 € TTC refacturation en attente de règlement

De plus, les recettes attendues dans le cadre de la mutualisation des dépenses communes de chantier pour l'îlot 25 Nord n'ont pas encore toutes fait l'objet d'un accord formel permettant à la SOLEAM d'engager des factures.

Concernant le poste 503 : La perception de recette de Participation Constructeur dépend d'une part de la volonté des propriétaires privés de solliciter des droits à construire et d'autre part de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Le projet identifié au CRAC précédent, ne s'est pas réalisé en 2020.

c. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	4 000 000	4 000 000		

La participation AMP à l'équilibre a été versée.

4) LES RECETTES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

RAS

5) LA TRESORERIE CONSOLIDEE

Trésorerie à fin 2019 : -3 691 325€

Trésorerie prévue fin 2020 (crac 2019) : -4 349 617€

Trésorerie réelle fin 2020 : -1 302 496€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES

➤ Le lancement des démarches permettant la traduction réglementaire et juridique des décisions du Concédant concernant la redéfinition d'un projet d'aménagement et la réduction du périmètre pour le secteur Nord de l'opération constituent l'objectif prioritaire de la SOLEAM pour 2021 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, réglementaires, juridiques, financiers et opérationnels selon les orientations stratégiques retenues par le Concédant.
- De mettre à disposition de porteurs de projets agricoles, certains terrains dont la SOLEAM est devenue propriétaire dans le cadre d'une gestion transitoire en cohérence avec les réflexions portées par la Métropole Aix-Marseille Provence dans la perspective de la réduction du périmètre de ZAC et la mise en œuvre d'un « Parc Agricole ».

➤ Compte tenu de l'avancement actuel de l'opération décrit au chapitre 2, à court terme et pour 2021, le principal objectif est de poursuivre le développement en cours dans la Centralité Mirabilis qui se dessine progressivement depuis 2009, d'engager concrètement la troisième phase de travaux correspondant à la deuxième partie du cœur de quartier (Ilot 25 Nord) et mettre en place une gestion transitoire des principaux foncier SOLEAM du secteur Nord de la ZAC.

Concrètement pour atteindre ces objectifs il s'agit de :

- Mener à bien l'appel à projet pour désigner trois porteurs de projet qui seront installés sur le secteur Notre Dame de Santa Cruz ;
- Remettre en état certains terrains du secteur Notre Dame de Santa Cruz : évacuation de matériaux, encombrant, dépôts sauvages de terres, de déchets divers
- Viabiliser les lots agricoles projetés : eaux brutes, électricité, AEP
- 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 ;
- Mener à bien 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 ;
- Finaliser les aménagements urbains de proximité (intégrations paysagères, pistes cyclables, mobiliers urbains...) ;
- 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 2021 sera marquée 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 végétation.

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 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 2021 :

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 ».
Le jugement rendu en première instance en date du 5 février 2020 par le Juge de l'Expropriation fixant l'indemnité principale et emploi à 110,39 €/m², c'est en accord avec ce que l'on a payé sur la ZAC des Hauts de Sainte Marthe soit :
Une indemnité principale de 254 300 €
Une indemnité de emploi de 26 430 €
Une indemnité de dépression de 50 830 €
La SOLEAM a fait appel de ce jugement afin de contester l'indemnité de dépression.
Au 31 décembre 2020 la procédure est toujours en cours.
- 893 C 206 et 207 COMITI : Le propriétaire a engagé une procédure de mise en demeure d'acquiescer au titre de la ZAC (parcelle non impactée et pas ER) de leurs terrains d'une superficie de 1012 m² et d'une maison d'habitation de 140 m². Ces parcelles n'ont jamais été concernées par le projet d'aménagement. Aucun budget n'était donc prévu pour leur acquisition.

Les demandeur souhaitaient obtenir les sommes suivantes :

- 611 500 € d'indemnité principale
- 75 200 € de emploi
- 80 000 € d'indemnité compensatrice des préjudices subis
- 94 500 € d'indemnité de perte de jouissance
- 12 000 € de frais de déménagement

La SOLEAM n'ayant pas d'autre choix que de répondre à cette demande a fait une offre en se basant sur le prix de ses propres acquisitions dans le secteur (14ème arrdt) soit :

- 380 000 € d'Indemnité principale
- 39 000 € de emploi

La position du Commissaire du Gouvernement est le suivant :

- 482 220 € d'indemnité principale
- 49 222 € de emploi
- 12 000 € d'indemnité de déménagement.

Le jugement rendu en première instance le 2 décembre 2020, ordonne le transfert du bien à la SOLEAM et fixe le prix à :

- 493 500 € d'indemnité principale
- 50 350 € de emploi
- 12 000 € d'indemnité de déménagement.

La SOLEAM a décidé de faire appel de ce jugement

- 896 B 16 MATHIEU : parcelle grevée d'un emplacement réservé au PLUi au bénéfice de la Commune et la Métropole, ER n°BV 000. Elle se trouve également sur le futur Parc Mirabilis, zonage UV2. La Ville de Marseille et la Métropole ont été mis en demeure d'acquérir au titre de cet emplacement. La SOLEAM souhaiterait se substituer à la Ville de Marseille pour répondre à cette MDA. En effet l'aménagement et la réalisation des espaces publics ont été concédé à la SOLEAM et dans ce cadre, la SOLEAM doit acquérir toutes les parcelles impactées.

Pour le bénéfice de l'ER de la Ville de Marseille, celle-ci doit délibérer. En effet, la ville peut répondre en direct à cette mise en demeure d'acquérir, soit déléguée suivant délibération au bénéfice de la SOLEAM son droit de réponse, en tant que concessionnaire et aménageur de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

Au 31 décembre 2020, les contacts sont pris en ce sens.

Aspects financiers :

- Inscription au CRAC au 31/12/2019 : 106 350€ (sur la base de 150 €/m2)
- **Avis France Domaine (dont emploi) octobre 2020 : 347 500€ (intégré au CRAC 2020)**
- Attente du propriétaire : 405 320€
- Pour mémoire - 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 ». En 2019, le représentant de la hoirie avait informé par courrier la SOLEAM de l'engagement d'une procédure de mise en demeure d'acquérir à venir. Au 31 décembre 2020, la SOLEAM n'a pas d'information nouvelle à ce sujet.

Pour les besoins opérationnels identifiés au CRAC les acquisition restant à réaliser sont les suivantes :

- 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 2021 les procédures engagées dans le cadre de la procédure d'expropriation se poursuivront :

- VITAVERDE (PROGEREAL) – 896 B 79 ;

En outre :

- L'acquisition de la parcelle 896 b52 SALLONY doit être menée à son terme (réitération de l'acte) au plus tard fin 2022.
- Acquisition Trinitaires en 2024 : Ces dépenses sont liées au lancement opérationnel du secteur Dolet Besson. L'acquisition des fonciers appartenant aux Trinitaires ne pourra pas aboutir avant la réalisation de l'esquisse du projet d'aménagement.
- La parcelle 896 B 76 (parcelle Etat) a été acquise auprès du Département pour permettre un accès indépendant aux parcelles 896 B 159, 160 et 42 déjà maîtrisées par la Soleam pour un montant de 9 000€. Au 31 décembre 2020, le versement des fonds n'a toujours pas été demandé par le Département.
- 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 FRANSECO : le propriétaire a demandé une indemnité supplémentaire et la réalisation d'un référé préventif avant travaux. Le dossier est en pré-contentieux.

Enfin :

- Le 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'acquisitions » représentent 3% du montant des acquisitions prévisionnelles soit une provision de **90K€**.
- Le poste 145 correspondant aux taxes foncières est ajusté annuellement en fonction du portage foncier de l'opération. Celui-ci est actuellement de 76K€/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 0,58 € suivant redevance archéo (en date de valeur 2020) **27 K€**.

b. Etudes/travaux transverses :

Pour l'année 2021, les études et les travaux transverses concerneront prioritairement :

- 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 ;
- Le lancement de la nouvelle étude hydraulique générale permettant notamment la mise à jour du dossier loi sur l'eau ;
- La poursuite des réflexions pour une nouvelle mise à jour des prescriptions de la Charte QE (selon les attentes du Concédant) ;
- La poursuite des démarches et le lancement des études 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, pour l'année 2021, 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 suite aux travaux de mise en discrétion achevés en 2020 ;
- Poursuivre les travaux de terrassement en déblais de l'îlot 25 Nord (îlot 25A) et les travaux de viabilisation (îlot 25 G et D).

Les études :

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

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

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

Poursuite de la mise en œuvre des îlots 25 G, D 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.

Poursuite de démarches pour le développement d'un projet de qualité sur l'îlot 25C

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

Les travaux :

Achèvement de la période d'entretien des espaces verts.

Travaux de parachèvement dans le cadre notamment des démarches pour la reprise en gestion des ouvrages en vue de leur rétrocession.

Les études :

Poursuite du suivi de la Convention concernant la mise en œuvre des protections acoustiques ;

○ **Secteur Dolet Bessons :**

Lancement des études pré opérationnelles en 2021 :

Création d'un accès depuis le Chemin des Besson sous réserve de l'obtention des autorisation administratives (refusées en 2020)

Réalisation des études de sols : géotechniques et pollution (étude de risques environnementaux)

Programmation du diagnostic archéologique.

Désignation d'une équipe de Maîtrise d'œuvre.

○ **Secteur Pâquerettes :**

Les études :

Finalisation de l'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	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie ve	-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	-4 728 440	-4 759 523	-951 701	-5 711 224	-5 681 733	-29 493				2
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-445 000	-445 000	-89 000	-534 000	-99 960	-386 040	-48 000			
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 219 158	-1 156 882	-231 377	-1 388 259	-1 386 036	-2 223				
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-10 000 000	-10 000 000	-2 000 000	-12 000 000	-1 751 318	-3 125 498	-2 442 240	-2 442 240	-2 238 720	16
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 600 000	-1 600 000	-320 000	-1 920 000					-288 000	-1 632 000
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	-497 357	-99 472	-596 829	-568 243	-28 584				-2
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audioisio + Abords 27 Sud + Finition Audi	-1 052 000	-1 052 000	-210 400	-1 262 400			-360 000		-451 200	-451 200
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-5 413 000	-5 413 000	-1 077 750	-6 490 750		-24 250		-2 155 500	-2 155 500	-2 155 500
B : 192/312-Divers	-1 035 437	-1 035 437	-206 440	-1 241 877	-697 761	-41 368	-125 688	-125 688	-125 688	-125 684
B : 192/318-Parachèvement	-470 000	-470 000	-94 000	-564 000		-120 000	-120 000			-324 000
2a-Budget Travaux Mirabilis	-34 430 796	-34 364 960	-6 835 344	-41 200 304	-19 631 615	-3 757 456	-3 095 928	-4 767 828	-5 259 108	-4 688 369
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 525 781	-2 516 925	-503 383	-3 020 308	-3 019 805	-505				2
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panora	-530 909	-530 909	-104 058	-634 967	-634 966					-1
B : 192/323-Divers	-104 620	-104 620	-20 505	-125 125	-125 125					
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz		-317 176	-63 435	-380 611	-1 943	-184 834	-193 833			-1
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-635 529	-952 705	-187 998	-1 140 703	-762 034	-184 834	-193 833			-2

○ **Secteur Nord : Travaux secteur SANTA CRUZ**

-Travaux de nettoyage et d'évacuation de matériaux, déchets divers terrains TESSORE (bastide de la Guadeloupe 893C87) en 2021-2023

-Déconstruction des maisons d'habitations situées au 109 bd notre dame de Santa Cruz et 34 impasse des petits champs :250K€ HT en 2021/2022.

○ **Détail des dépenses prévisionnelles des sous budgets travaux :**

Poste 303 : solde du projet prévu pour 2021

Poste 304 : dépenses prévisionnelles liées à la conventions acoustiques avec HMP, lissées sur 3 ans

Poste 305 : solde du projet prévu pour 2021

Poste 306 : les dépenses prévisionnelles de 2021 à hauteur de 3 125 498 € HT intègrent :

- La viabilisation de l'îlot 25 G
- La viabilisation de l'îlots 25 D
- Les terrassements de l'îlot 25 A
- La création du cheminement piéton Est (aménagement des talus paysager)

Poste 307 : RAS sur 2021 / 2022/2023

Poste 308 : RAS sur 2020 / 2021-l'engagement de ces dépenses dépendra de l'étude hydraulique sur la gestion des eaux pluviales de la ZAC

Poste 309 : solde du projet prévu pour 2021

Poste 310: RAS sur 2021 / 2022/2023

Poste 311 : en 2021 création de l'accès technique aux terrains du secteur Dolet Bessons et étalement prévisionnel jusqu'en 2024.

Poste 312 : Provision fixée à 80 000 €HT/an sur 5 ans.

Poste 317: Reliquat Travaux SEM à régulariser

Poste 318 : Parachèvement U240/ilot 25 Sud/traverse ste jeanne 2021 100K€HT

Audisio 100K€HT en 2022, solde 2025

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, disposition de protection et d'entretien des propriétés SOLEAM (hors débroussaillage)... et sont provisionnées pour environ **70 K€TTC/ans suivant la date de fin actuelle de la concession.**

● **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 2021 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 **94K€TTC suivant la date de fin actuelle de la concession.**

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

A titre d'information, le marché dédié est terminé.

Concernant la COMMUNICATION, en 2021, celle-ci devrait se traduire par :

- L'animation du site internet dédié à l'opération d'aménagement

Pour ce qui concerne la MEDIATION, Voici les réunions d'information qui devraient être organisées en 2021 :

- Comité de suivi annuel

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

- **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 débroussaillage (OLD) des terrains non aménagés . Elles sont provisionnées pour environ **115K€TTC/ans suivant la date de fin actuelle de la concession.**

- **Poste 507 - Gestion transitoire des terrains**

Ce poste créé en 2020, concerne les dépenses engagées par la SOLEAM dans le cadre du projet de gestion transitoire de 9 hectares de terrains dans le secteur Notre Dame de Santa Cruz, visant la remise en culture des terres dans l'attente de la réduction du périmètre de ZAC. Les dépenses allouées à ce projet sont couvertes par une participation ad hoc de la Métropole.

e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

- Rémunérations sur dépenses :5% HT des dépenses

2021 : 191 181 € de rémunération sur dépenses
 2022 : 264 086 € de rémunération sur dépenses
 2023 : 287 068 € de rémunération sur dépenses
 2024 : 292 752 € de rémunération sur dépenses
 2025 : 414 441 € de rémunération sur dépenses

- Rémunérations sur recettes :

Les rémunérations prévisionnelles de l'îlot 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 :

2021 :

- Le lancement d'un appel à projet sur les îlots 25 F et E se traduisant part :
 - 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 €

2022 :

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

- Rémunérations estimées sur participations constructeurs:

2021 :

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

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 2021, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

- Etudes et conseils :

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 pour les travaux de mise en valeur du domaine.

Consultation MOE fin 2021 sur la base du programme établi par l'AMO

- Les travaux bâtis et paysagers:

Les travaux urgents pour la préservation du patrimoine bâti

Les interventions d'urgence sur le patrimoine végétal

3) LES RECETTES DE ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- ILOT 25 E et F : Cession regroupée dans un appel à projet à venir en 2021.

Compte tenu du contexte rappelé et des objectifs présentés en préambule de ce chapitre à court terme les prévisions de commercialisation concernent le cœur de quartier Mirabilis. Au 31 décembre 2020, les perspectives envisageables sont les suivantes :

- Pour l'année 2021 : signature de compromis de vente sur les îlots 25 E, F à la suite d'un appel à projet.
- Pour l'année 2022: Réitération d'un acte authentique sur l'îlot 25 E et F
- ILOT 25 C : Recette prévisionnelle décalée en 2022
- ILOT 25 B : Recette prévisionnelle décalée en 2024 pour 1000m² à 84€.
- ILOT 23 : Recette prévisionnelle décalée en 2023/2024.

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot 23		400 000	1 000	400	31/12/2024	31/12/2025
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 23		1 050 000	3 000	350	31/12/2024	01/01/2025
			1 450 000	4 000	363		

- ILOT 31-DOLET BESSONS :

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 intègre la déclinaison des nouveaux îlots projetés et la programmation envisagée.

Le CRAC 2020 intègre les recettes de participation constructeur ou de charge de cession susceptibles d'être perçues, sur le secteur Dolet Besson considérant qu'aucun îlots ne sera concernés par le protocole d'accord transactionnel conclu avec le promoteur MARIIGNAN.

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot DOLET 31 G			700 000	1 750	400	30/12/2025
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot DOLET 31 A			340 000	850	400	31/12/2025
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot DOLET 31 B			1 032 000	2 580	400	31/12/2025
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot DOLET 31 H			640 000	1 600	400	31/12/2025
Total 3-Cessions logement accession (à prix libre)				2 712 000	6 780		
8-Participations constructeurs	Ilot DOLET 31 F			265 000	1 250	212	31/12/2025
8-Participations constructeurs	ilot DOLET 31 E			180 200	850	212	31/12/2025
8-Participations constructeurs	Ilot DOLET 31 D			477 000	2 250	212	31/12/2025
8-Participations constructeurs	Ilot DOLET 31 C			360 400	1 700	212	31/12/2025
Total 8-Participations constructeurs				1 282 600	6 050		
			Total	3 994 600	12 830	311	

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 2021 sont les suivants :

- ILOT 25 G instruction du PCM déposé par le promoteur ;
- ILOT 27 SUD instruction du PCM déposé par promoteur ;
- ILOT PAQUERETTES dépôt d'un dossier de faisabilité
- 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 25 B, relance du projet auprès de la municipalité et la mairie de secteur pour la réalisation d'un équipement de proximité.

c. En ce qui concerne le budget annexe

● Participations VDM Equipements primaires (poste 330)

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

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

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

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

Ces éléments sont repris au CRAC au 31/12/20 en l'état.

- **Participations constructeurs**

Au 31 décembre 2020, 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.

- **Produits de gestion locative**

En 2021 les recettes attendues sont les suivantes :

Indemnité d'occupation les JARDINS DE JULIEN (parcelle 896 A 30)

Perception des loyer agricoles suite à la signatures des baux ruraux (Secteur Santa Cruz 3 lots)

- **Produits divers**

En 2021 les recettes attendues sont les suivantes :

Remboursement dépenses de consommation CONSTRUCTA 25 D

Remboursement dépenses de consommation et frais de location QUARTUS 25 G

Participation forfaitaire organisation commune de chantier SOGEPROM Ilot 25 A

Participation aux frais d'aménagement du village de vente SOGEPROM ILOT 25 A

GRDF remboursement reprise revêtement trottoire (branchement micro-crèche) après travaux

Indemnité d'Occupation dans le cadre du chan tier de l'îlot 27 SUD : MARIGNAN

d. En ce qui concerne les prévisions de participation

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

Au 31/12/20, 15,5M€ ont été versés par la Ville de Marseille (ex concédant)

Au 31/12/20, 16M€ ont été versés par la Métropole ; reste 16 304 755 € à appeler :

2021 : 2 000 000€

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

- **Participation Metropole Gestion Transitoire (poste 413)**

La Convention établie entre la SOLEAM et la Métropole à l'occasion du CRAC 2020, dans le cadre du projet de gestion transitoire de 9 hectares de terrains dans le secteur Notre Dame de Santa Cruz, visant la remise en culture des terres dans l'attente de la réduction du périmètre de ZAC, fixe un participation à hauteur de 270 942 € TTC. En 2021, 161 142€ TTC et 109 800€TTC en 2022.

Cette participation est assise sur le poste de dépense 507.

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€

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

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

Le CRACL au 31 décembre 2019 reprend ces dispositions.

I - LES DÉPENSES DE ZAC

1 • Acquisitions et frais divers

- Foncier Public

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000	-9 000	
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 030	-21 030	
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-494 760	-494 760	
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-224	-224	
B : 192/165-Acq Bien Sans Maître (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2	-2	
1-Budget Foncier Public	-525 016	-525 016	

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

○ Foncier Nord

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/10-Acquisitions	-15 088 301	-15 593 801	505 500
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 162 075	-1 188 505	26 430
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	
B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81		-305 130	305 130
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 250	-207 250	
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-511 984	-511 984	
1-Budget Foncier Nord	-17 651 610	-18 488 670	837 060

L'évolution à la hausse du budget foncier Nord est dû à l'intégration dans le bilan du montant des acquisitions faisant l'objet de procédure contentieuses en cours. Aussi, le jugement définitif sera susceptible de faire évoluer (à la hausse ou la la baisse) ses montants.

La dépense concernant l'acquisition GRAZIANO (et les indemnités associées) est compensée au bilan par une baisse du budget « reste à programmer en dépenses » dans la mesure ou cette acquisition était initialement prévu dans le cadre du développement de la ZAC sur le secteur Nord.

○ Autre foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581	
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-6 703 462	-7 537 604	834 142
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. Lié à Poste 100	-62 707	-62 707	
B : 192/101-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860	-173 860	
B : 192/103-Acq Di Fransesco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-1 550	-1 550	
B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350	-7 350	
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900	-33 900	
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100	-544 100	
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-380 860	-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	-347 500	241 150
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-853 998	-926 343	72 345
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	-1 103 787	-1 103 746	-41
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-100 000	-103 030	3 030
1-Budget Foncier	-18 473 530	-19 624 156	1 150 626
TOTAL BUDGET FONCIER	-36 650 156	-38 637 842	1 987 686

L'évolution à la hausse du budget foncier est principalement liée à l'augmentation des postes suivants :

192/100 : Ce poste intégrer le remboursement prévisionnel de l'indemnité qui pourrait être dû dans le cadre du protocole transactionnel conclu avec le promoteur MARGNAN concernant le remboursement de la SDP, autorisée, qui n'a finalement pas été possible de mettre en œuvre du fait de l'évolution du document d'urbanisme. Ce montant a été déterminé comme suit conformément aux termes du protocole soit : $118\text{€}/\text{m}^2 \text{ SDP} \times 7\,069\text{m}^2 = 834\,142\text{€}$.

192/118 : Ce poste a été mis à jour suivant le montant de la valeur vénale estimé par France Domaine pour ce bien.

192/141 : Ce poste suit l'évolution du poste 192/118.

192/146 : Ce poste a été mis à jour suivant la valeur de la taxe pour diagnostic archéologique au 31/12/20.

2 • Etudes générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Er	-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	-613 984	-613 984	
1a-Budget Etudes	-3 404 779	-3 404 779	

RAS

3 • Travaux et honoraires techniques

- Honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-175 925	-175 925	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-2 382 379	-2 370 749	-11 630
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-121 066	-121 066	
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-546 600	-370 000	-176 600
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-165 143	-251 892	86 749
B : 192/405-Coordination	-505 378	-505 378	
2-Budget Honoraires	-3 896 491	-3 795 010	-101 481

L'évolution à la baisse du budget « honoraires » s'explique principalement par l'ajustement du poste 192/403 suivants les dépenses réelles restantes dans la perspective du solde de ce poste.

Dans le détail, le poste 192/404, augmente pour sa part afin d'identifier les dépenses d'honoraires techniques (étude AMO et MOE) pour la déconstruction des bâtisses du secteur Santa Cruz. Ce budget sera déduit du poste « reste à programmer en dépense » au CRAC 21.

Enfin, le poste 192/401 « Honoraire Techniques Mirabilis » suit les variations à la hausse des budgets travaux (et aléas) correspondant à ce secteur d'intervention. Pour rappel ce poste correspond à 12% du budget travaux et intègre les dépenses suivantes :

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

○ Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-64 070	-64 070	
B : 192/320-Aléas	-1 330 294	-1 340 778	10 484
2-Budget Travaux	-1 394 364	-1 404 848	10 484
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie ve	-7 898 761	-7 898 761	
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-4 728 440	-4 759 523	31 083
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	-1 219 158	-1 156 882	-62 276
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-10 000 000	-10 000 000	
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 600 000	-1 600 000	
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 26c	-532 000	-497 357	-34 643
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audis	-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	-1 035 437	-1 035 437	
B : 192/318-Parachèvement	-470 000	-470 000	
2a-Budget Travaux Mirabilis	-34 430 796	-34 364 960	-65 836
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des P	-1 771 612	-1 771 612	
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-276 605	-276 605	
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-48 091	-48 091	
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-399 473	-399 473	
B : 192/317-Divers	-30 000	-21 144	-8 856
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 525 781	-2 516 925	-8 856
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panora	-530 909	-530 909	
B : 192/323-Divers	-104 620	-104 620	
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz		-317 176	317 176
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-635 529	-952 705	317 176
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-38 986 470	-39 239 438	252 968

Au CRAC 2020, le budget travaux augmente globalement de 252 968 € HT.

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

Poste 192/320 poste aléas : l'augmentation correspond aux marges d'économie résiduelles issuent d'ajustements comptable.

Le poste 192/303 l'augmentation de ce poste correspond principalement aux dépenses engagées en 2020 pour répondre aux demande de la Ville de Marseille concernant l'interface entre la voie nouvelle U240 et la Ferme Pédagogique de la Tour des Pins. Il s'agit d'interventions apparuent comme nécessaires après la livraison de la voie nouvelle U240 (adaptation de clôtures, adaptation de l'entrée et du portail...)

Le poste 192/305 correspondant au projet Ilot 25 Sud et Voie Pompier est réduit suivants les dépenses restant à engagées estimées au 31/12/2020.

Le poste 192/317 correspondant aux travaux divers de secteur Pâquerette a été ramené aux montants engagés ce qui induit une économies résiduelles.

4 • Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/500-Charges de Gestion	-880 000	-1 084 673	204 673
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-580 852	
B : 192/502-Assurance	-25 000	-25 000	
B : 192/503-Frais sur Ventes	-37 615	-49 599	11 984
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 Débroussaillage)	-1 154 975	-1 154 975	
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains		-225 785	225 785
B : 192/508-Reste à Programmer	-47 695 425	-47 363 865	-331 560
B : 192/A510-TVA non Récupérable	-513	-513	
3-Budget Depenses Annexes	-51 374 260	-51 485 142	110 882

Au CRAC 2020, le budget travaux augmente globalement de 110 882 € HT.

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

Le poste 0192/500 « charges de gestion » évolue à la hausse de façon significative afin d'être mis en cohérence avec les dépenses moyennes annuelle pour cette opération soit environ 100K€ HT.

Le poste 192/503 « Frais sur vente » évolue à la hausse dans la perspective du lancement d'un appel à projet prévoyant l'indemnisation des candidats.

Le poste 192/507 « Gestion Transitoire des Terrains » est créé au 31/12/20 afin d'identifier les dépenses prévisionnelles dans le cadre de la mise à disposition de terrains acquis par la SOLEAM, dans le secteur Nord de la ZAC, à des porteurs de projets agricoles dans la perspectives de la réduction du périmètre de ZAC. Ces dépenses sont compensées par une participation complémentaire de la Métropole, autorité Concédante.

Le poste 192/508 « reste à Programmer » est réduit pour compenser la dépense prévisionnelle d'acquisition dans le cadre de la procédure de mise en demeure en cours pour le dossier GRAZIANO tel qu'exposé précédemment.

5 • Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-60 000	
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 932 712	-4 050 834	118 122
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-942 813	-1 108 056	165 243
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-866 260	-863 292	-2 968
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-555 065	-555 065	
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-239 750	-249 302	9 552
4-Budget Rémunération	-6 596 600	-6 886 549	289 949

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.

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 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-135 117	-135 162	45
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-821 085	-820 818	-267
5-Budget Frais Financiers	-956 202	-955 980	-222

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.

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.

La décomposition budgétaire actuelle du financement prévue dans la convention est déclinée suivant la durée prévisionnellent de la concession de la actuellement prévue jusqu'en 2025, soit 5 ans alors que le plan de gestion prévoit une mise en oeuvre sur 10 ans.

Deplus, au CRAC 2020 le bilan prévisionnel a été détaillé par sous budget afin de permettre à la collectivité d'avoir un suivi plus fin des dépenses engagées dans le cadre de ce projet. Plusieurs ligne budgétaires ont donc été créées. Par voie de conséquence les postes budgétaires initiaux varis principalement à la baisse.

8.1 • « Mise en valeur du Domaine Montgolfier » - Etude Domaine

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 1922/201-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Tvx Urgents	-260 000	-18 705	-241 295
B : 1922/202-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Réhabilitation		-211 295	211 295
B : 1922/205-Indemnités de Concours		-154 000	154 000
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Tvx Urgents	-1 132 674	-36 860	-1 095 814
B : 1922/401-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Réhabilitation		-927 400	927 400
B : 1922/402-OPC	-94 389	-77 900	-16 489
B : 1922/403-Coordinateur Sécurité CSPS	-47 195	-26 000	-21 195
B : 1922/404-Contrôle Technique	-94 389	-52 000	-42 389
1-Budget Etudes Domaine	-1 628 647	-1 504 160	-124 487

8.2 • « Mise en valeur du Domaine Montgolfier » - Travaux

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 1922/300-Travaux agricoles et paysagers	-3 400 000	-1 870 000	-1 530 000
B : 1922/301-Travaux Réhabilitation	-6 038 947	-5 200 000	-838 947
B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment		-505 312	505 312
B : 1922/303-Tolérance sur Tvx		-227 100	227 100
B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute		-233 679	233 679
B : 1922/305-Provision Révisions Prix		-870 836	870 836
B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-224 066	-206 478	-17 588
2-Budget Travaux	-9 663 013	-9 113 405	-549 608

8.3 • « Mise en valeur du Domaine Montgolfier » - Dépenses Annexes Domaines

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 1922/501-Frais de Repro / Pub.	-35 000	-50 000	15 000
B : 1922/502-Assurances (Do+trc)	-78 600	-155 000	76 400
B : 1922/503-Services Concédés, Viabilisation Intérieure (VRD)		-550 000	550 000
B : 1922/504-Divers et Imprévus	-90 000	-150 000	60 000
3-Budget Dépenses Annexes Domaine	-203 600	-905 000	701 400

8.4 • « Mise en valeur du Domaine Montgolfier » - Rémunération

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 1922/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-574 763	-576 128	1 365
B : 1922/A340-Rémunération de Liquidation 0,5%	-57 476	-28 806	-28 670
4-Budget Remuneration Domaine	-632 239	-604 934	-27 305

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 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 192/100-Ilot 25 A	1 192 000	1 180 177	-11 823
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 018 850	1 018 850	
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 097 400	1 097 400	
A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F	3 222 500	3 100 344	-122 156
A : 192/105-Ilot 23	1 327 400	1 450 000	122 600
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-Ilot 25B-Foncier Equipements Publics (Écoles....)	387 677	387 677	
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	12 601 752	12 590 373	-11 379

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

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

Au CRAC au 31/12/19 : Malgré l'incertitude sur la mise en œuvre d'un équipement public de type socio-culturel par la Ville, il est décidé de conserver l'îlot 25 B 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.

Au CRAC au 31/12/2020 :

Le poste 192/100 et le poste 192/105 se compense. Le premier est mis à jour suivant les hypothèse de SDP considérées au 31/12/20 et une charge foncière moyenne d'environ 393€/m2/SDP (logements et commerce). Le second augmente du fait d'une correction comptable (prise en compte des formules de calcul), sans modification des hypothèses considérées au CRAC précédent.

○ **AUTRES SECTEURS**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	340 000	2 712 000	2 372 000
1b-Budget Cessions Secteur Bessons			
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	7 500	7 500	
1d-Budget Cessions	519 500	519 500	

Le CRAC 2020 intègre les recettes de participation constructeur ou de charge de cession susceptibles d'être perçues, considérant qu'aucun îlots ne sera concerné par le protocole d'accord transactionnel conclu avec le promoteur MARGINAN.

TOTAL BUDGET CESSIONS	13 468 752	15 829 373	2 360 621
------------------------------	-------------------	-------------------	------------------

2 • Budget Annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	35 277	31 053	-4 224
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	12 375 142	12 332 742	-42 400
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 776	
3-Budget Annexes	73 768 526	73 721 902	-46 624

- Le poste 192/500 « produit de gestion locative » évolue à la hausse ou à la baisse en fonction des projections et/ou de la réalité de perception de recettes locatives

- Le poste 503 « participation constructeur » varie en fonction de l'évolution du montant de la participation qui est calculé à partir du coût total des équipements publics rapportés au m2 de surface de plancher cessible (hors équipements publics de superstructure).

Au 31 décembre 2020, ce poste évolue à baisse du fait de la mise à jour de la SDP prévisionnelle sur l'îlot Pâquerettes qui passe de 2000 à 1800 m2/SDP

*Pour mémoire : Le poste n°502 « reste à programmer » a été créé afin de regrouper les recettes prévisionnelles du secteur Nord, en cours de ré-orientation par le Concédant et de maintenir un budget constant permettant la mise en œuvre du projet correspondant au dossier de réalisation en vigueur. Ce nouveau poste regroupe, le budget cession du secteur besson, le budget 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€ + 37 833 423€=60 119 340€
recettes de participations attendues soit 4 600m2 à 209€ =961 400€*

3• Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	32 304 755	32 304 755	
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)	375 024	375 024	
A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire		225 785	225 785
4-Budget Participations	51 582 767	51 808 552	225 785

Le poste budgétaire n°413 correspondant à la participation de la Métropole pour la Gestion Transitoire, est créée au CRAC 2020 afin de financer les aménagements et dépenses induites par l'installation de porteurs de projets agricole sur le secteur Santa Cruz dans la perspective de la réduction du périmètre de la ZAC.

4• Participation Ville de Marseille

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 044 913	3 044 913	
A : 1921/330-Participations Ville Bastide Montgolfier	859 573	859 573	
A : 1922/330-Participations Ville Domaine Montgolfier	12 127 500	11 987 500	-140 000

Le poste budgétaire 330 évolue à la baisse afin de tenir compte de l'obtention d'une subvention de la DRAC (budget 300) qui permet diminuer d'autant la participation de la Ville de Marseille.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 1922/300-Drac		140 000	140 000
3-Budget Subventions		140 000	140 000

* * * * *

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-38 637 843	-90 721	-38 728 564
B : 2-Dépenses.Etudes	-3 651 324	-723 148	-4 374 472
B : 3-Dépenses.Travaux	-49 161 747	-9 791 954	-58 953 701
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-5 145 477	-1 027 642	-6 173 119
B : 5-Dépenses.Divers	-52 399 856	-10 268 547	-62 668 403
B : 6-Dépenses.Rémunération	-7 539 585		-7 539 585
B : 7-Dépenses.Financiers	-955 980		-955 980
Sous-total dépenses	-157 491 812	-21 902 012	-179 393 824
A : 1-Recettes.Ventes	76 902 614	14 574 658	91 477 272
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	15 891 986	3 178 397	19 070 383
A : 2-Recettes.Participations constructeurs	12 332 742		12 332 742
A : 3-Recettes.Subventions	240 000		240 000
A : 4-Recettes.Participation équilibre concédant	47 804 755		47 804 755
A : 4-Recettes.Participations équipements concédant	4 003 797	800 760	4 804 557
A : 5-Recettes.Divers	304 144	45 452	349 596
A : 6-Recettes.Financiers	11 776		11 776
Sous-total recettes	157 491 814	18 599 267	176 091 081
Sous-total TVA	1	-1	3 302 746

ZAC STE MARTHE : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/20

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier Nord	-18 488 670	-36 311	-18 524 981
1-Budget Foncier Public	-525 016	-1 447	-526 463
1-Budget Foncier	-19 624 156	-52 964	-19 677 120
1a-Budget Etudes	-3 404 779	-673 840	-4 078 619
2-Budget Honoraires	-3 795 010	-757 550	-4 552 560
2-Budget Travaux	-1 404 848	-280 766	-1 685 614
2a-Budget Travaux Mirabilis	-34 364 960	-6 835 344	-41 200 304
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 516 925	-503 383	-3 020 308
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-952 705	-187 998	-1 140 703
3-Budget Depenses Annexes	-51 485 142	-10 116 840	-61 601 982
4-Budget Rémunération	-6 886 549		-6 886 549
5-Budget Frais Financiers	-955 980		-955 980
Sous-total dépenses	-144 404 740	-19 446 443	-163 851 183
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	12 590 373	2 209 381	14 799 754
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	2 712 000	149 160	2 861 160
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	7 500	1 470	8 970
1d-Budget Cessions	519 500		519 500
3-Budget Annexes	73 721 902	12 260 100	85 982 002
4-Budget Participations Équipements	3 044 913	608 982	3 653 895
4-Budget Participations	51 808 552	800 760	52 609 312
Sous-total recettes	144 404 740	16 029 853	160 434 593
Sous-total TVA	3	-3	3 416 589

ECHÉANCIER DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE - FONCIER ET ETUDES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	TVA TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 Prév.	ECART HT
B : 192/10-Acquisitions	-15 088 301	-15 593 801	-15 593 801	-15 088 301	-505 500					505 500
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 162 075	-1 188 505	-1 188 505	-1 162 075	-26 430					26 430
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	-682 000	-682 000						
B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81		-305 130	-305 130		-305 130					305 130
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 250	-207 250	-207 250	-207 250						
B : 192/113-Frais sur Acquisitions	-511 984	-511 984	-36 311	-548 295	-548 295					
1-Budget Foncier Nord	-17 651 610	-18 488 670	-36 311	-18 524 981	-17 687 921	-837 060				837 060
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000	-9 000		-9 000						
B : 192/154-Acq Etat (Parcelle 893 C 179)										
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 030	-21 030	-171	-21 201	-21 200					-1
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)	-224	-224	-18	-242						
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2	-2		-2						-2
1-Budget Foncier Public	-525 016	-525 016	-1 447	-526 463	-517 461	-9 000				-2
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	-7 537 604	-7 537 604	-6 703 462					-834 142	834 142
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Réim. Lié à Poste 100	-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 Fransesco 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				-33 900		
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100	-544 100	-544 100	-544 100				-544 100		
B : 192/116-Acq Sallomy 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	-347 500	-130 296	-477 796	-347 500			-130 296		241 150
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-853 998	-926 343	130 296	-796 047	-535 455	-108 580	-130 296			72 345
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-275 038	-275 038	-41 962	-317 000	-227 235	-23 334		-66 431		
B : 192/143-Frais de Relogement	-2 987	-2 987	-28	-3 015	-3 016					1
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 103 787	-1 103 746	-1 103 746	-791 747	-76 000	-76 000	-76 000	-76 000	-7 999	-41
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-100 000	-103 030	-103 030	-76 117			-26 913			3 030
1-Budget Foncier	-18 473 530	-19 624 156	-52 964	-19 677 120	-15 288 314	-555 414	-545 896	-102 913	-2 342 443	-842 140
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Et...	-1 620 795	-1 620 795	-318 344	-1 939 139	-1 303 047	-194 235	-110 460	-110 460	-110 460	-110 477
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-870 000	-870 000	-173 620	-1 043 620	-730 660	-84 954	-76 008	-76 008	-76 008	18
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-300 000	-300 000	-59 910	-359 910	-183 089	-34 955	-35 472	-35 472	-35 472	-35 450
B : 192/204-AMO Environnementale	-613 984	-613 984	-121 966	-735 950	-435 267	-67 240	-77 808	-77 808	-77 808	-19
1a-Budget Etudes	-3 404 779	-3 404 779	-673 840	-4 078 619	-2 652 063	-381 384	-299 748	-299 748	-299 748	-145 928

ECHANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -TRAVAUX

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 HT au 31/12/20		TVA TTC au 31/12/20		A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	Budget actualisé	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	
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)	-2 382 379	-2 370 749	-474 267	-2 845 016	-1 271 025	-411 007	-290 748	-290 748	-290 748	-290 740	-11 630
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-121 066	-121 066	-23 985	-145 051	-144 180	-871					
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-546 600	-370 000	-74 000	-444 000	-413 633	-30 367					-176 600
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-165 143	-251 892	-49 718	-301 610	-197 511	-57 887	-46 212				86 749
B : 192/405-Coordination	-505 378	-505 378	-101 076	-606 454	-161 583	-123 361	-80 376	-80 376	-80 376	-80 382	
2-Budget Honoraires	-3 896 491	-3 795 010	-757 550	-4 552 560	-2 398 364	-623 493	-417 336	-371 124	-371 124	-371 119	-101 481
2-Budget Travaux	-1 394 364	-1 404 848	-280 766	-1 685 614	-76 681						10 484
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie ve	-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	-4 728 440	-4 759 523	-951 701	-5 711 224	-5 681 733	-29 493					2 311 083
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Bâtiments (U240 Sud)	-445 000	-445 000	-89 000	-534 000	-99 960	-386 040	-48 000				
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 219 158	-1 156 882	-231 377	-1 388 259	-1 386 036	-2 223					-62 276
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-10 000 000	-10 000 000	-2 000 000	-12 000 000	-1 751 318	-3 125 498	-2 442 240	-2 442 240	-2 238 720		16
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 600 000	-1 600 000	-320 000	-1 920 000						-1 632 000	
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	-497 357	-99 472	-596 829	-568 243	-28 584					-2
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audio + Abords 27 Sud + Finition Audi	-1 052 000	-1 052 000	-210 400	-1 262 400			-360 000		-451 200	-451 200	
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-5 413 000	-5 413 000	-1 077 750	-6 490 750		-24 250		-2 155 500	-2 155 500	-2 155 500	
B : 192/312-Divers	-1 035 437	-1 035 437	-206 440	-1 241 877	-697 761	-41 368	-125 688	-125 688	-125 688	-125 684	
B : 192/318-Parachèvement	-470 000	-470 000	-94 000	-564 000		-120 000	-120 000			-324 000	
2a-Budget Travaux Mirabilis	-34 430 796	-34 364 960	-6 835 344	-41 200 304	-19 631 615	-3 757 456	-3 095 928	-4 767 828	-5 259 108	-4 688 369	-65 836
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 525 781	-2 516 925	-503 383	-3 020 308	-3 019 805	-505					-8 856
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panora	-530 909	-530 909	-104 058	-634 967							-1
B : 192/323-Divers	-104 620	-104 620	-20 505	-125 125	-125 125						
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz		-317 176	-63 435	-380 611	-1 943	-184 834	-193 833				-1
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-635 529	-952 705	-187 998	-1 140 703	-762 034	-184 834	-193 833				-2

ECHANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -AUTRES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 HT au 31/12/20		TVA TTC au 31/12/20		A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	Budget actualisé	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	
B : 192/500-Charges de Gestion	-880 000	-1 084 673	-177 220	-1 261 893	-886 199	-96 345	-70 949	-70 949	-70 949	-66 502	204 673
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-580 852		-580 852	-304 658	-37 707	-59 616	-59 616	-59 616	-59 639	
B : 192/502-Assurance	-25 000	-25 000		-25 000	-21 776	-700	-840	-840	-840		-4
B : 192/503-Frais sur Ventes	-37 615	-49 599	-9 916	-59 515	-3 045	-16 740	-19 872	-19 872			11 984
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-270 000	-270 000	-39 126	-309 126	-215 473	-29 170	-32 076	-32 421			14
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-729 880	-729 880	-145 046	-874 926	-440 732	-24 701	-91 000	-109 200	-109 200	-100 093	
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussailement)	-1 154 975	-1 154 975	-230 167	-1 385 142	-798 706	-132 159	-113 308	-113 308	-113 308	-114 353	
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains		-225 785	-43 105	-268 890	-3 480	-180 453	-84 958				225 785
B : 192/508-Reste à Programmer	-47 695 425	-47 363 865	-9 472 773	-56 836 638						-56 836 638	-331 560
B : 192/A510-TVA non Récupérable	-513	-513	513								
3-Budget Dépenses Annexes	-51 374 260	-51 485 142	-10 116 840	-61 601 982	-2 674 069	-517 975	-472 619	-406 206	-353 913	-57 177 200	110 882
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%	-3 932 712	-4 050 834		-4 050 834	-2 601 306	-191 181	-264 086	-287 068	-292 752	-414 441	118 122
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-942 813	-1 108 056		-1 108 056	-559 453	-95 437	-208 278	-60 391	-184 498		1 165 243
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-866 260	-863 292		-863 292	-748 579	1 781		-116 494			-2 968
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-555 065	-555 065		-555 065							
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-239 750	-249 302		-249 302						-249 302	9 552
4-Budget Rémunération	-6 596 600	-6 886 549	-6 886 549	-6 886 549	-4 504 403	-304 837	-472 364	-463 953	-477 250	-663 742	289 949
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-135 117	-135 162		-135 162	-135 115	-45					45
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-821 085	-820 818		-820 818	-813 618	-6 000	-1 200				-267
5-Budget Frais Financiers	-956 202	-955 980		-955 980	-948 733	-6 045	-1 200				-222
Sous-total dépenses	-141 864 958	-144 404 740	-19 446 443	-163 851 183	-70 161 463	-7 178 003	-5 498 924	-6 411 772	-9 103 586	-65 497 435	2 539 782

ECHANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -CESSIONS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 HT au 31/12/20		TVA TTC au 31/12/20		A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	Budget actualisé	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	
A : 192/100-Ilot 25 A	1 192 000	1 180 177	236 035	1 416 212	1 416 212						-11 823
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 018 850	1 018 850	203 770	1 222 620	1 018 885		1 120 735				
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 097 400	1 097 400	219 480	1 316 880	1 316 880						
A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F	3 222 500	3 100 344	620 069	3 720 413	138 800	210 733		3 370 879			1
A : 192/105-Ilot 23	1 327 400	1 450 000	290 000	1 740 000					174 000	1 566 000	122 600
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-Ilot 25B-Foncier Equipements Publics (Ecoles...)	387 677	387 677		387 677	303 677				84 000		
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	12 601 752	12 590 373	2 209 381	14 799 754	8 273 406	210 733	1 120 735	3 370 879	258 000	1 566 001	-11 379
A : 192/Bessons/110-Collectif Accession Libre	340 000	2 712 000	149 160	2 861 160				286 116	2 575 044		2 372 000
A : 192/Bessons/111-Collectifs Intermédiaires (à Prix Maîtrisés)											
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	340 000	2 712 000	149 160	2 861 160				286 116	2 575 044		2 372 000
1b-Budget Cessions Secteur Bessons											
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	7 500	7 500	1 470	8 970	8 970						
1d-Budget Cessions	519 500	519 500		519 500	519 500						

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -AUTRES RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 HT au 31/12/20		TVA TTC au 31/12/20		A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	HT
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	35 277	31 053	2 087	33 140	34 140	-1 000					-4 224
A : 192/501-Produits Divers	273 091	273 091	43 365	316 456	178 964	68 391	17 280	17 280	17 280	17 261	
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	12 375 142	12 332 742		12 332 742	10 668 543	381 600				1 282 599	-42 400
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 776		11 776	11 777						-1
3-Budget Annexes	73 768 526	73 721 902	12 260 100	85 982 002	10 893 424	448 991	17 280	17 280	17 280	74 587 747	-46 624
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 044 913	3 044 913	608 982	3 653 895	268 387					3 385 508	
4-Budget Participations Equipements	3 044 913	3 044 913	608 982	3 653 895	268 387					3 385 508	
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	32 304 755	32 304 755		32 304 755	16 000 000	2 000 000	14 304 755				
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 Eqgmt Metropole Paquettes (Hors ZAC)	375 024	375 024	75 005	450 029			450 029				
A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire		225 785	45 157	270 942			270 942				225 785
4-Budget Participations	51 582 767	51 808 552	800 760	52 609 312	31 500 000	2 000 000	15 025 726			4 083 586	225 785
Sous-total recettes	141 864 958	144 404 740	16 029 853	160 434 593	51 463 687	2 659 724	16 163 741	3 674 275	2 850 324	83 622 842	2 539 782
C : 192/A610-Emprunts Encassements				13 500 000	13 500 000						
C : 192/A620-Avances Encassements				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					3 165 906	27 355				-3 193 261	
D : 192/A520-TVA Reversée				3 416 589						3 416 589	
D : 192/A610-Remboursement Emprunts				-13 500 000	-12 600 000	-600 000	-300 000				
D : 192/A620-Remboursement Avances			1	-17 499 999			-12 304 755			-5 195 244	
D : 192/A630-Préfinancement Edf Par Soleam	1	3	-3	-6 160 000	-6 160 000						-2
Sous-total trésorerie transitoire	1	3	-2	3 416 590	17 404 266	-572 645	-12 604 755			-810 276	-2
Trésorerie brute					-1 293 510	-6 384 434	-8 324 372	-11 061 869	-17 315 131		

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES FONCIER ET ETUDES

Désignation lignes budgétaires	TTC 31/12/19	TTC au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	TTC
B : 192/10-Acquisitions	-15 088 301	-15 593 801	505 500
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 162 075	-1 188 505	26 430
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	
B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81		-305 130	305 130
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 250	-207 250	
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-548 295	-548 295	
1-Budget Foncier Nord	-17 687 921	-18 524 981	837 060
1-Budget Foncier Public	-526 463	-526 463	
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581	
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-6 703 462	-7 537 604	834 142
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Réém. Lié à Poste 100	-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	-477 796	371 446
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-853 998	-796 047	-57 951
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-317 000	-317 000	
B : 192/143-Frais de Relogement	-3 015	-3 015	
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 103 787	-1 103 746	-41
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-104 777	-103 030	-1 747
1-Budget Foncier	-18 531 271	-19 677 120	1 145 849
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Er	-1 939 118	-1 939 139	21
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-1 043 620	-1 043 620	
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-359 550	-359 910	360
B : 192/204-AMO Environnementale	-735 950	-735 950	
1a-Budget Etudes	-4 078 238	-4 078 619	381

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES TRAVAUX ET AUTRES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-210 429	-210 429	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-2 858 972	-2 845 016	-13 956
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-145 051	-145 051	
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-655 920	-444 000	-211 920
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-197 511	-301 610	104 099
B : 192/405-Coordination	-606 454	-606 454	
2-Budget Honoraires	-4 674 337	-4 552 560	-121 777
2-Budget Travaux	-1 673 039	-1 685 614	12 575
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie ve	-9 446 565	-9 446 565	
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 674 128	-5 711 224	37 096
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	-1 462 990	-1 388 259	-74 731
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-12 000 000	-12 000 000	
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 920 000	-1 920 000	
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	-596 829	-41 571
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audis	-1 262 400	-1 262 400	
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-6 490 750	-6 490 750	
B : 192/312-Divers	-1 241 877	-1 241 877	
B : 192/318-Parachèvement	-564 000	-564 000	
2a-Budget Travaux Mirabilis	-41 279 510	-41 200 304	-79 206
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 030 936	-3 020 308	-10 628
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panora	-634 967	-634 967	
B : 192/323-Divers	-125 125	-125 125	
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz		-380 611	380 611
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-760 092	-1 140 703	380 611
B : 192/500-Charges de Gestion	-1 006 003	-1 261 893	255 890
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-580 852	
B : 192/502-Assurance	-25 000	-25 000	
B : 192/503-Frais sur Ventes	-45 134	-59 515	14 381
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-305 707	-309 126	3 419
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-874 906	-874 926	20
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-1 385 137	-1 385 142	5
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains		-268 890	268 890
B : 192/508-Reste à Programmer	-57 234 510	-56 836 638	-397 872
B : 192/A510-TVA non Récupérable			
3-Budget Dépenses Annexes	-61 457 249	-61 601 982	144 733
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-60 000	
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 932 712	-4 050 834	118 122
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-942 813	-1 108 056	165 243
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-866 260	-863 292	-2 968
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-555 065	-555 065	
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-239 750	-249 302	9 552
4-Budget Rémunération	-6 596 600	-6 886 549	289 949
5-Budget Frais Financiers	-956 202	-955 980	-222
Sous-total dépenses	-161 251 858	-163 851 183	2 599 325

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	TTC au 31/12/20	ECART TTC
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 192/100-Ilot 25 A	1 257 560	1 416 212	158 652
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 222 620	1 222 620	
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 316 880	1 316 880	
A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F	3 867 000	3 720 413	-146 587
A : 192/105-Ilot 23	1 592 880	1 740 000	147 120
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-Ilot 25B-Foncier Equipements Publics (Écoles...)	387 677	387 677	
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	14 640 569	14 799 754	159 185
A : 192/Bessons/110-Collectif Accession Libre	358 700	2 861 160	2 502 460
A : 192/Bessons/111-Collectifs Intermédiaires (à Prix Maitrisés)			
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	358 700	2 861 160	2 502 460
1b-Budget Cessions Secteur Bessons			
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	8 970	
1d-Budget Cessions	519 500	519 500	
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	37 364	33 140	-4 224
A : 192/501-Produits Divers	316 456	316 456	
A : 192/502-Reste à Programmer	73 287 888	73 287 888	
A : 192/503-Participations Constructeurs	12 375 142	12 332 742	-42 400
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 776	
3-Budget Annexes	86 028 626	85 982 002	-46 624
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 653 895	3 653 895	
4-Budget Participations Équipements	3 653 895	3 653 895	
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	32 304 755	32 304 755	
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)	450 029	450 029	
A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire		270 942	270 942
4-Budget Participations	52 338 370	52 609 312	270 942
Sous-total recettes	157 548 630	160 434 593	2 885 963
Sous-total TVA	3 703 232	3 416 589	286 643

ECART ANNEE 2020-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
1-Budget Foncier Nord	-30 450	-30 450		
1-Budget Foncier Public	-8 999	1	-9 000	-100%
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900		-33 900	-100%
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100		-544 100	-100%
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350		-106 350	-100%
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-26 894	-3 074	-23 820	-89%
B : 192/145-Taxes Foncières	-75 891	-75 850	-41	0%
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-13 621		-13 621	-100%
1-Budget Foncier	-800 756	-78 924	-721 832	-90%
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-210 371	-34 776	-175 595	-83%
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-82 248	-25 608	-56 640	-69%
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-83 411	-7 740	-75 671	-91%
B : 192/204-AMO Environnementale	-86 822	-13 616	-73 206	-84%
1a-Budget Etudes	-462 852	-81 740	-381 112	-82%
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-160 802	-105 717	-55 085	-34%
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-10 111	-9 240	-871	-9%
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-246 994	-4 707	-242 287	-98%
B : 192/405-Coordination	-53 943	-34 230	-19 713	-37%
2-Budget Honoraires	-471 850	-153 894	-317 956	-67%
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-264 992	-272 594	7 602	3%
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-142 356	-49 980	-92 376	-65%
B : 192/305-projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-84 000	-7 046	-76 954	-92%
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-2 306 595	-855 036	-1 451 559	-63%
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-840	-20 000	19 160	2281%
B : 192/312-Divers	-80 454	-24 258	-56 196	-70%
2a-Budget Travaux Mirabilis	-2 879 237	-1 228 914	-1 650 323	-57%
2b-Budget Travaux Paquerettes	-61 636	-50 504	-11 132	-18%
B : 192/500-Charges de Gestion	-100 359	-236 848	136 489	136%
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-25 978	-25 978		
B : 192/502-Assurance	-2 234	-2 234		
B : 192/503-Frais sur Ventes	-34 041		-34 041	-100%
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-15 038	-16 860	1 822	12%
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-58 010	-4 170	-53 840	-93%
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussailement)	-193 544	-112 463	-81 081	-42%
3-Budget Depenses Annexes	-429 204	-398 553	-30 651	-7%
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-20 000		-20 000	-100%
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-210 294	-84 036	-126 258	-60%
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-98 817	-43 095	-55 722	-56%
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-29 128		-29 128	-100%
4-Budget Rémunération	-358 239	-127 132	-231 107	-65%
5-Budget Frais Financiers	-18 612	-18 345	-267	-1%
Sous-total dépenses	-5 521 835	-2 168 455	-3 353 380	-61%
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 120 735		-1 120 735	-100%
A : 192/100-Ilot 25 A Sogeprom		1 276 212	1 276 212	
A : 192/104-Ilot 25/E & 23 Collectif Intermédiaire	4 500		-4 500	-100%
A : 192/105-Ilot 25 F	159 288		-159 288	-100%
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	1 284 523	1 276 212	-8 311	-1%
1d-Budget Cessions	31 470	31 470		
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	4 187	963	-3 224	-77%
A : 192/501-Produits Divers	138 927	1 435	-137 492	-99%
A : 192/503-Participations Constructeurs	424 589		-424 589	-100%
3-Budget Annexes	567 703	2 398	-565 305	-100%
4-Budget Participations	4 000 000	4 000 000		
Sous-total recettes	5 883 696	5 310 080	-573 616	-10%
Sous-total trésorerie transitoire	-768 944	-743 812	-25 132	-3%
Varaition	-407 083	2 397 813	-2 804 896	

BASTIDE MONTGOLFIER : BILAN PREVISIONNEL (POUR MEMO)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes Bastide	-92 852	-18 570	-111 422
2-Budget Travaux Bastide	-808 905	-161 781	-970 686
3-Budget Divers Bastide	-9 714	-1 940	-11 654
4-Budget Remuneration Bastide	-48 103	1	-48 102
Sous-total dépenses	-959 574	-182 290	-1 141 864
3-Budget Subventions	100 000		100 000
4-Budget Participations Équipements	859 573	171 915	1 031 488
Sous-total recettes	959 573	171 915	1 131 488
Sous-total TVA	1	-1	10 377

DOMAINE MONTGOLFIER : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/20

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
	Budget actualisé		
B : 1922/201-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Tvx Urgents	-18 705	-3 741	-22 446
B : 1922/202-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Réhabilitation	-211 295	-42 259	-253 554
B : 1922/205-Indemnités de Concours	-154 000	-30 800	-184 800
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Tvx Urgents	-36 860	-7 372	-44 232
B : 1922/401-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Réhabilitation	-927 400	-185 480	-1 112 880
B : 1922/402-OPC	-77 900	-15 580	-93 480
B : 1922/403-Coordonateur Sécurité CSPS	-26 000	-5 200	-31 200
B : 1922/404-Contrôle Technique	-52 000	-10 400	-62 400
1-Budget Etudes Domaine	-1 504 160	-300 832	-1 804 992
B : 1922/300-Travaux agricoles et paysagers	-1 870 000	-374 000	-2 244 000
B : 1922/301-Travaux Réhabilitation	-5 200 000	-1 040 000	-6 240 000
B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment	-505 312	-101 062	-606 374
B : 1922/303-Tolérance sur Tvx	-227 100	-45 420	-272 520
B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute	-233 679	-46 736	-280 415
B : 1922/305-Provision Révisions Prix	-870 836	-174 167	-1 045 003
B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-206 478	-41 296	-247 774
2-Budget Travaux	-9 113 405	-1 822 681	-10 936 086
B : 1922/501-Frais de Repro / Pub.	-50 000	-9 767	-59 767
B : 1922/502-Assurances (Do+trc)	-155 000		-155 000
B : 1922/503-Services Concédés, Viabilisation Intérieure (VRD)	-550 000	-110 000	-660 000
B : 1922/504-Divers et Imprévus	-150 000	-30 000	-180 000
3-Budget Dépenses Annexes Domaine	-905 000	-149 767	-1 054 767
B : 1922/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-576 128		-576 128
B : 1922/A340-Rémunération de Liquidation 0,5%	-28 806		-28 806
4-Budget Remuneration Domaine	-604 934		-604 934
Sous-total dépenses	-12 127 499	-2 273 280	-14 400 779
A : 1922/300-Drac	140 000		140 000
3-Budget Subventions	140 000		140 000
A : 1922/330-Participations Ville Domaine Montgolfier	11 987 500	2 397 500	14 385 000
4-Budget Participations Équipements	11 987 500	2 397 500	14 385 000
Sous-total recettes	12 127 500	2 397 500	14 525 000
Sous-total TVA	-1	1	-124 220

ECHANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE « DOMAINE MONTGOLFIER »

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 HT au 31/12/20		TVA TTC au 31/12/20		A fin 2020 Cumul	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 Prév.	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	Budget préc.	Budget actualisé							
B : 1922/201-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Tw Urgents	-260 000	-18 705	-3 741	-22 446		-11 578		-10 868			-241 295
B : 1922/202-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Réhabilitation		-211 295	-42 259	-253 554				-253 554			211 295
B : 1922/205-Indemnités de Concours		-154 000	-30 800	-184 800				-184 800			154 000
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Tvx Urgents	-1 132 674	-36 860	-7 372	-44 232		-18 491	-25 741				-1 095 814
B : 1922/401-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Réhabilitation		-927 400	-185 480	-1 112 880				-370 960	-370 960	-370 960	927 400
B : 1922/402-OPC		-94 389	-77 900	-15 580	-93 480			-31 164	-31 164	-31 152	-16 489
B : 1922/403-Coordonateur Sécurité CSPS		-47 195	-26 000	-5 200	-31 200	-966	-2 976	-9 086	-9 086	-9 086	-21 195
B : 1922/404-Contrôle Technique		-94 389	-52 000	-10 400	-62 400	-1 800	-7 200	-17 800	-17 800	-17 800	-42 389
1-Budget Etudes Domaine	-1 628 647	-1 504 160	-300 832	-1 804 992		-32 835	-35 917	-878 232	-429 010	-428 998	-124 487
B : 1922/300-Travaux agricoles et paysagers	-3 400 000	-1 870 000	-374 000	-2 244 000					-1 122 000	-1 122 000	-1 530 000
B : 1922/301-Travaux Réhabilitation	-6 038 947	-5 200 000	-1 040 000	-6 240 000	-7 675				-3 116 162	-3 116 163	-838 947
B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment		-505 312	-101 062	-606 374		-28 180	-578 195				1 505 312
B : 1922/303-Tolérance sur Tvx		-227 100	-45 420	-272 520		-10 106	-20 213	-242 201			227 100
B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute		-233 679	-46 736	-280 415		-182 424		-97 991			233 679
B : 1922/305-Provision Révisions Prix			-870 836	-174 167	-1 045 003			-14 640	-343 454	-343 454	870 836
B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux		-224 066	-206 478	-41 296	-247 774			-28 101	-73 224	-73 224	-17 588
2-Budget Travaux	-9 663 013	-9 113 405	-1 822 681	-10 936 086	-7 675	-220 710	-641 149	-756 870	-4 654 840	-4 654 842	-549 608
B : 1922/501-Frais de Repro / Pub.		-35 000	-50 000	-9 767	-59 767	-952	-2 248	-2 390	-54 178		15 000
B : 1922/502-Assurances (Do+trc)		-78 600	-155 000	-155 000				-155 000			76 400
B : 1922/503-Services Concédés, Viabilisation Intérieure (VRD)			-550 000	-110 000	-660 000			-360 000		-300 000	550 000
B : 1922/504-Divers et Imprévus		-90 000	-150 000	-30 000	-180 000			-36 000	-71 827	-72 173	60 000
3-Budget Dépenses Annexes Domaine		-203 600	-905 000	-149 767	-1 054 767	-952	-2 248	-2 390	-605 178	-71 827	701 400
B : 1922/A310-Rémunération sur Dépenses 5%		-574 763	-576 128	-576 128		-359	-10 658	-29 207	-214 820	-227 344	1 365
B : 1922/A340-Rémunération de Liquidation 0,5%		-57 476	-28 806		-28 806					-28 806	-28 806
4-Budget Remuneration Domaine		-632 239	-604 934	-604 934		-359	-10 658	-29 207	-214 820	-256 150	-27 305
Sous-total dépenses	-12 127 499	-12 127 499	-2 273 280	-14 400 779	-8 986	-266 451	-708 663	-2 334 020	-5 370 497	-5 712 162	
A : 1922/300-Drac			140 000	140 000				140 000			140 000
3-Budget Subventions			140 000	140 000				140 000			140 000
A : 1922/330-Participations Ville Domaine Montgolfier		12 127 500	11 987 500	2 397 500	14 385 000			660 000	2 832 000	5 400 000	-140 000
4-Budget Participations Equipements		12 127 500	11 987 500	2 397 500	14 385 000			660 000	2 832 000	5 400 000	-140 000
Sous-total recettes	12 127 500	12 127 500	2 397 500	14 525 000			660 000	2 972 000	5 400 000	5 493 000	
Sous-total TVA	-2	-1	1	-124 220							-124 220
Tresorerie brute					-8 986	-275 437	-324 100	313 880	343 383		1

Cumul des prévisions TTC En Euros	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA TTC au 31/12/20		A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Budget préc.	Budget actualisé	Budget préc.	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
Total recettes	154 952 031	157 491 813	18 599 268	176 091 081	52 595 175	2 659 724	16 823 741	6 646 275	8 250 324	89 115 842
Total dépenses	-154 952 031	-157 491 813	-21 902 013	-179 393 826	-71 312 314	-7 444 453	-6 207 587	-8 745 792	-14 474 083	-71 209 597
Total TVA				1	-124 220					
Tresorerie globale	-2	-1	1	-124 220	-1 302 496	-6 659 870	-8 648 471	-10 747 988	-16 971 747	2

ECART ANNEE 2020 MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 1922/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils	-108 000		-108 000	-100%
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-105 663		-105 663	-100%
1-Budget Etudes Domaine	-108 000		-108 000	-100%
B : 1922/301-Travaux Architecturaux	-7 675	-7 675		
2-Budget Travaux	-7 675	-7 675		
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-15 503	-952	-14 551	-94%
3-Budget Divers	-15 503	-952	-14 551	-94%
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-9 783	-359	-9 424	-96%
4-Budget Remuneration	-9 783	-359	-9 424	-96%
Sous-total dépenses	-246 624	-8 986	-237 638	-96%
Sous-total TVA	-4 586		-4 586	-100%
Variation	-251 210	-8 986	-242 224	