

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Zone d'Aménagement Concertée de Sainte Marthe à Marseille 13ème et 14ème arrondissements - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021

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 2021.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité reprend le réalisé à fin 2021 et le prévisionnel pour les années à venir.

Le montant prévisionnel des dépenses de l'opération s'élève à 176 449 932 € TTC.

Le montant prévisionnel des recettes de l'opération hors participations publiques à l'équilibre du bilan et financement des équipements primaires s'élève à 104 670 310 € TTC.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan est de 47 804 755 euros, identique à celle du dernier bilan approuvé.

La Ville de Marseille, précédent concédant, a déjà versé 15 500 000 €.

Incidence financière :

Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan : 32 304 755 € TTC dont 18 millions € déjà versés, le solde de 14 304 755 € sera versé en 2022.

Remboursement par SOLEAM de l'avance de trésorerie : 12 304 755 € en 2022 et 5 195 244 € en 2025.

Participation de la Métropole aux équipements: 4 804 557 € selon l'échéancier prévisionnel de versement suivant :

- 2022 : 720 971 €

- 2025 : 4 083 586 €

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 30 juin 2022

24480

■ Zone d'Aménagement Concertée de Sainte Marthe à Marseille 13ème et 14ème arrondissements - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021

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.

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'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.

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, délibéré en juin 2015, 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.

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.

Objectifs

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.

Programme

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.

Actualité

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.

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.

Des études sont actuellement menées sur le périmètre élargi du parc agricole. Elles permettront la mise en place de trames paysagères, agricoles et écologiques à respecter dans le plan guide. Le PLUi approuvé en décembre 2019 évoluera alors dans le cadre de modificatif à venir 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.

Missions du concessionnaire

Dans le cadre du traité de concession réalisé pour la ZAC des Hauts de ST Marthe, le concessionnaire est chargé de mener les études, le montage, la commercialisation et la réalisation des aménagements nécessaires au projet de ZAC.

La SOLEAM assure à ce titre la maîtrise d'ouvrage de l'opération de ZAC. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le pilotage de cette opération par le concédant. Il s'agit d'un comité technique et d'un comité de pilotage, associant la Ville de Marseille.

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

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 2021

L'année 2021 a été principalement consacrée :

- Pour les travaux :
 - A la poursuite des travaux d'aménagement de l'îlot 25 Nord) comprenant 7 îlots à bâtir portés par le démarrage des constructions des îlots G et D qui seront livrés tout début 2022. Ces travaux ont nécessité la mise en place d'une organisation mutualisée de chantier.
 - à la rétrocession des ouvrages de la centralité mirabilis et de la voie U240 se poursuivent.
- 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.
 - Au lancement d'une mission d'AMO préparant les documents du marché de modification de la ZAC (CCTP/DPGF et assistance au choix des candidats)
 - A l'obtention du marché de l'étude hydraulique.
- Pour le foncier :
 - A la gestion des procédures de mise en demeure d'acquérir (Comiti, Graziano et Mathieu)

Au 31 décembre 2021, 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 2021 était de 7 178 003 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 3 942 760 € TTC, soit un écart de 3,2 M d'€ TTC. Cet écart est principalement dû aux budgets foncier, études et travaux :

- Au report d'acquisitions foncières pour 837 060€.
- A la diminution du poste Etudes de 320 114 € dû au report de la mission hydraulique qui a commencé en fin d'année et au décalage de la mission des AMO.
- Au décalage des travaux, notamment sur l'îlot 25 Nord en raison des contraintes de chantier et de co-activité et à la non réalisation de l'isolation acoustique des bâtiment d'HMP le long de la voie U240 en raison de désaccord sur les objectifs fixés dans la convention avec HMP. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes. La non consommation du poste "travaux" s'élève à environ 1 M€,
- Au budget honoraires qui suit la tendance de celui des travaux (-0.35M€)
- A la baisse de 145 266 € 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 2 820 866 € TTC au bilan approuvé l'an dernier. Elles se sont élevées à 2 000 440 € TTC en 2021. Cette baisse de 818 426 € s'explique principalement par le décalage dans le lancement de l'appel à projet pour l'îlot E et F (poste cessions) et par la recette de participation constructeur attendue sur l'îlot pâquerette dont le projet ne s'est pas réalisé en 2021. (Poste annexe)

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le montant prévisionnel consolidé des dépenses de la concession d'aménagement au 31 décembre 2021 s'élève à 179 272 684 € 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 2 822 752 €, ce qui ramène le total des dépenses du bilan à 176 449 932 € TTC.

Les dépenses consolidées sont stationnaires entre le budget de l'année 2020 et celui de l'année 2021, en très légère baisse de 121 140 €.

Le montant prévisionnel des dépenses de la concession d'aménagement partie ZAC (hors Montgolfier) au 31 décembre 2021 s'élève à 163 730 157 € TTC. Elles sont stationnaires par rapport au budget 2020, en très légère baisse de 121 106€.

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 104 670 310 € TTC, elles sont en hausse de 360 000€. Cet écart n'est pas dû aux montants HT qui restent identiques (2 712 000€ HT) mais à un changement de TVA qui s'explique par le choix de construire du logement libre et aucun logement social sur le secteur Dolet. Le taux de TVA passe donc de 5.5% à 20%.

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 18 millions d'euros déjà versés.

Le solde doit être perçu en 2022 : 14 304 755 €

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

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, plusieurs terrains propriétés de l'Aménageur sont mis à disposition d'exploitants agricoles sous forme de baux qui 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.

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.

La Ville de Marseille a souhaité mettre en œuvre uniquement les travaux de sécurisation du bâti et d'adduction d'eau brute au domaine. En 2021, le permis déposé par la SOLEAM pour les travaux de mise en sécurité a été accordé. Les travaux ont commencé au printemps 2022.

Le bilan prévisionnel total au CRAC au 31 décembre 2021 est identique à celui du CRAC au 31 décembre 2020 : 14 525 000 € TTC. Le bilan prévisionnel est 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.

Perspectives 2022/2023

En 2022, les principaux objectifs sont :

- 1) Poursuivre le développement de la centralité Mirabilis notamment le 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) Lancer 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.

L'année 2023 sera essentiellement consacrée au suivi du marché de modification des documents cadre de la ZAC et au suivi des études voiries sur le secteur Dolet Besson.

Stratégiquement, la réduction du périmètre de ZAC nécessite le lancement du marché de modification des documents cadre de la ZAC, marché qui devrait être prévu pour la fin d'année 2022 pour une durée minimale de trois ans, temps nécessaire au déroulement des inventaires naturalistes, au montage du dossier d'évaluation environnemental et au processus de modification du document d'urbanisme.

Opérationnellement, l'aménagement de la liaison Dolet Besson et les travaux de requalification de la rue Etienne Dolet impliquent des études de maîtrise d'œuvre qui ne permettront pas le déroulement total des travaux avant la fin de la durée actuelle de la concession d'aménagement.

Aussi, la nature et la durée des actions à mettre en œuvre, notamment la réduction du périmètre de ZAC et la modification des documents cadre, nécessitent une prorogation de la durée de la concession de 5 ans, soit une fin de concession à 2030.

Cette modification de la durée doit faire l'objet d'un avenant n°16 à la convention de concession d'aménagement n° T1600901CO dont l'approbation est soumise en parallèle au Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2021, 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 ;
- 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°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des Territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 27 juin 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement de l'opération « ZAC des Hauts de Sainte Marthe » remis par la SOLEAM.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

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

Pascal MONTECOT



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DES HAUTS DE STE MARTHE

N°T 1600901CO

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2021**

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| I. RAPPORT DE PRESENTATION | 4 |
| 1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT..... | 4 |
| 2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT | 5 |
| 3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT | 6 |
| II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL | 8 |
| 1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE : | 8 |
| 2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT | 9 |
| 3) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT : | 11 |
| a) <i>Les acquisitions foncières</i> : | 11 |
| b) <i>L'avancement des travaux</i> : | 13 |
| c) <i>L'avancement des commercialisations</i> : | 18 |
| d) <i>L'avancement des rétrocessions</i> : | 21 |
| III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE | 22 |
| 1) LES DEPENSES de zac | 22 |
| a. <i>Les acquisitions foncières</i> | 22 |
| b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i> | 23 |
| c. <i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i> | 25 |
| d. <i>Le budget « Dépenses annexes</i> | 27 |
| e. <i>La rémunération du « Concessionnaire</i> | 27 |
| f. <i>Les frais financiers</i> | 28 |
| 2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »..... | 28 |
| 3) LES RECETTES de zac..... | 30 |
| a. <i>Les cessions</i> | 30 |
| b. <i>Le budget « Divers</i> » | 30 |
| c. <i>La participation du concédant</i> | 30 |
| 4) LES RECETTES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER » | 31 |
| 5) LA TRESORERIE CONSOLIDÉE | 31 |
| IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES..... | 32 |
| 1) LES DEPENSES de zac | 33 |
| a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> | 33 |
| b. <i>Etudes/travaux transverses</i> : | 34 |
| c. <i>En ce qui concerne les études et les travaux</i> | 34 |
| d. <i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i> | 36 |
| e. <i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i> | 37 |
| f. <i>En ce qui concerne les frais financiers</i> | 37 |
| 2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »..... | 37 |
| 3) LES RECETTES de zac..... | 38 |
| a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i> | 38 |
| 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> | 39 |
| d. <i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i> | 40 |
| 4) LES RECETTES de « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER » | 41 |
| V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : | 42 |
| VI. ANNEXES..... | 50 |
| Bilan prévisionnel CONSOLIDÉ | 50 |
| ZAC STE MARTHE : Bilan prévisionnel au 31/12/21..... | 51 |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle -Foncier et etudes | 52 |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle -TRAVAUX | 53 |

| | |
|--|----|
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES..... | 53 |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle -CESSIONS..... | 53 |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES RECETTES..... | 54 |
| Tableau des écarts zac -TTC depenses FONCIER ET ETUDES..... | 55 |
| Tableau des écarts zac -TTC depenses TRAVAUX ET AUTRES..... | 56 |
| Tableau des écarts zac -TTC recettes..... | 57 |
| Ecart Année 2021-TTC..... | 58 |
| BASTIDE MONTGOLFIER : Bilan prévisionnel (pour memo)..... | 59 |
| DOMAINE MONTGOLFIER : Bilan prévisionnel AU 31/12/21..... | 59 |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle « Domaine Montgolfier »..... | 60 |
| Ecart Année 2021 MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -TTC..... | 61 |
| Tableau des acquisitions..... | 62 |
| Tableau des CESSIONS..... | 63 |

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 (170119) : délibération n°URB 013-9684/21/CM du 15 avril 2021</p> <p>Avenant n°15 : délibération n°URBA 020-11118/21/CM du 16 Décembre 2021</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=> 2 octobre 2030</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 : | 2020-approuvé le 17/12/2021 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 |
| Budget du CRAC au 31/12/2021 : | 160,793 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 |
| <i>Avance versée au 31/12/2018 :</i> | 17,5 Millions € |
| <i>CRAC 2019 :</i> | |
| <i>Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2019):</i> | 15,5 Millions € TTC |
| <i>Participation d'équilibre Métropole (31/12/2019) :</i> | 32,304 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 |
| <i>Avance versée au 31/12/2019 :</i> | 17,5 Millions € TTC |
| <i>Participation versée au 31/12/2019 :</i> | 27,5 Millions € TTC |
| <i>Equipement VDM</i> | |
| <i>Buget BASTIDE Montgolfier</i> | 1,14 Millions € TTC |
| <i>Participation Equipement Ville de Marseille</i> | 1,03 Millions € TTC |
| <i>Subvention DRAC</i> | 100 000 € |
| <i>Sous opération clôturée au 31/12/2019.</i> | |
| <i>Budget DOMAINE Montgolfier</i> | 14,5 Millions € TTC |
| <i>Participation Equipement Ville de Marseille</i> | 14,5 Millions € TTC |
| BUDGET TOTAL ZAC | 173,233 Millions € TTC |
| <i>CRAC 2020:</i> | |
| <i>Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2020):</i> | 15,5 Millions € TTC |
| <i>Participation d'équilibre Métropole (31/12/2020) :</i> | 32,304 Millions € TTC |
| <i>Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :</i> | 3,6 Millions € TTC |
| <i>Participation aux équipement primaires Métropole :</i> | 4,083 Millions € TTC |
| <i>Avance versée au 31/12/2020 :</i> | 17,5 Millions € TTC |
| <i>Participation versée au 31/12/2020 :</i> | 31,5 Millions € TTC |
| <i>Equipement VDM</i> | |

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2021

| | |
|--|-------------------------------|
| Budget 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 |
| CRAC 2021: | |
| Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2021): | 15,5 Millions € TTC |
| Participation d'équilibre Métropole (31/12/2021) : | 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 31/12/2021 : | 17,5 Millions € TTC |
| Participation versée au 31/12/2021 : | 33,5 Millions € TTC |
| Equipement VDM | |
| Budget 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 | 176,449 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 :

La première procédure de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité conjointe nécessaire pour acquérir par voie d'expropriation les fonciers pour lesquels les négociations amiables n'auraient pas permis d'aboutir a été approuvée par arrêté préfectoral le 28 mars 2013. Il convient de préciser que cette première DUP exclut les emprises réservées de la U4d (ancienne RD4d) et la plupart des terrains situés au Nord de ces emprises. **La DUP s'est éteinte le 28 mars 2018, cependant les procédures d'expropriations engagées avant cette date se poursuivent. Ainsi, au 31 décembre 2021, 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 de nombreuses procédures de mise en demeure (MDA) dont **4** en cours au 31 décembre 2021 :

- 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,
- JOGAND

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 2021, 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 31/12/2021 par rapport au nouveau budget prévisionnel soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous (l'avancement en % correspond à un avancement financier) :

Foncier Public

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | % |
|---|------------------|------------|------------|
| | Budget actualisé | Cumul | Avancement |
| B : 192/151-Acq Etat / Cd13 | -9 000 | -9 000 | 100% |
| 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 Région 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 | -526 461 | 100% |

Foncier Nord

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | % |
|---|------------------|-------------|------------|
| | 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 En Euros | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | % |
|--|------------------|-------------|------------|
| | 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 Ré. 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 | -347 500 | | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -926 343 | -535 455 | 58% |
| B : 192/142-Frais d'Acquisition 3% | -317 007 | -227 198 | 72% |
| B : 192/143-Frais de Relogement | -3 015 | -3 016 | 100% |
| B : 192/145-Taxes Foncières | -1 177 615 | -865 616 | 74% |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | -103 030 | -76 117 | 74% |
| 1-Budget Foncier | -19 750 996 | -15 362 146 | 78% |

| | | | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|------------|
| TOTAL BUDGET FONCIER | -38 802 440 | -33 576 528 | 87% |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|------------|

b) L'avancement des travaux:

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

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

Lot 2 : Espace verts / MANIEBAT

Lot 3 : Maçonneries traditionnelles / COMPAGNONS DU BARROUX

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

En 2018, outre la 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 de 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 parachèvement et de confortement).

En 2021, les travaux du chantier d'aménagement du cœur de quartier Mirabilis (l'îlot 25 Nord) se sont poursuivis pour accompagner les livraisons des programmes des îlots 25D et 25 G et les travaux de l'îlot 25A.

D'autre part ont débuté les études de maîtrise d'œuvre du secteur Dolet Besson (U236) ainsi que la nouvelle étude hydraulique de l'ensemble de la ZAC.

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé », au 31/12/2021, des poste études, honoraires techniques et des différents budgets de travaux, par rapport au nouveau budget prévisionnel (de chaque poste) soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | % |
|--|--------------------|--------------------|------------|
| | Budget actualisé | Cumul | Avancement |
| B : 192/300-Travaux Antérieurs | -76 681 | -76 681 | 100% |
| B : 192/320-Aléas | -897 445 | | |
| 2-Budget Travaux | -974 126 | -76 681 | 8% |
| B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet | -9 446 565 | -9 446 564 | 100% |
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -5 711 224 | -5 701 780 | 100% |
| 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 | -1 425 768 | -1 425 768 | 100% |
| B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G) | -12 008 656 | -4 414 813 | 37% |
| 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 | -582 240 | 98% |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio | -1 262 400 | | |
| B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons | -6 495 600 | | |
| B : 192/312-Divers | -1 241 877 | -731 570 | 59% |
| B : 192/318-Parachèvement | -564 000 | -75 786 | 13% |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -41 251 319 | -22 478 481 | 54% |
| B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes | -2 125 350 | -2 125 350 | 100% |
| B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC | -332 510 | -332 510 | 100% |
| B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition | -57 709 | -57 709 | 100% |
| B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique | -479 367 | -479 368 | 100% |
| B : 192/317-Divers | -24 868 | -24 868 | 100% |
| 2b-Budget Travaux Paquerettes | -3 019 804 | -3 019 805 | 100% |
| B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panoramique Rac | -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 | -80 611 | 21% |
| 2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -1 140 703 | -840 702 | 74% |
| TOTAL BUDGET TRAVAUX | -46 385 952 | -26 415 669 | 57% |

c) L'avancement des commercialisations:

Au 31 décembre 2021 :

- **Pas de nouvelle commercialisation en 2021**
- **La prorogation d'un compromis avec Constructa n'a pu se faire en raison de la caducité de leur permis de construire. Un nouveau compromis est envisagé selon l'avancée du dépôt d'un nouveau permis par Constructa**
- **Un appel à projet a été lancé pour les îlots 25 E et 25 F, 3 groupements ont été sélectionnés fin 2021**

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 31/12/2021 par rapport au nouveau budget prévisionnel soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous (le % d'avancement correspond à un avancement financier) :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | % |
|---|-------------------|------------------|------------|
| | 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 | 60 000 | 2% |
| 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 | 8 194 606 | 55% |
| 1a-Budget Cessions Secteur Dolet | 3 254 400 | | |
| 1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz | 8 970 | 8 970 | 100% |
| 1d-Budget Cessions | 519 500 | 519 500 | 100% |
| TOTAL BUDGET CESSIONS | 18 582 624 | 8 723 076 | 47% |

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 porte au cours de l'année 2017 ;
- Etablissement pour les enfants et adolescents polyhandicapés (EEAP) réalisé par l'Association Régionale pour l'Intégration à ouvert ses porte au cours de l'année 2018.
- **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 Miabilis, sa confirmation ainsi que sa programmation restent à définir.

Au 31 décembre 2021, deux chantiers de construction ont été livrés (Constructa et Quartus).

d) L'avancement des rétrocessions:

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

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

1) LES DEPENSES DE ZAC

Le montant des dépenses prévues était de 7 178 003 € TTC à comparer à 3 942 760 € TTC payées, soit un écart de - 3 235 243 € (une variation de -45%)

a. Les acquisitions foncières

Au cours de l'année 2021, 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. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|-------|----------------|
| B : 192/151-Acq Etat / Cd13 | -9 000 | -9 000 | | |
| B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille | | | | |
| B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449) | | | | |
| 1-Budget Foncier Public | -9 000 | -9 000 | | |

RAS

- Acquisition foncier Nord :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|---------------|--------------|----------|----------------|
| B : 192/10-Acquisitions | -505 500 | | -505 500 | -100% |
| B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -26 430 | | -26 430 | -100% |
| B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81 | -305 130 | | -305 130 | -100% |
| 1-Budget Foncier Nord | -837 060 | | -837 060 | -100% |

- 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 se pourvoit en cassation=>2023

- 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 dépréciation de 50 830 €

La SOLEAM a fait appel de ce jugement afin de contester l'indemnité de dépréciation.

- Acquisition foncier privé :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16 | -347 500 | | -347 500 | -100% |
| B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52 | | | | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -108 580 | | -108 580 | -100% |
| B : 192/142-Frais d'Acquisition 3% | -23 334 | 37 | -23 371 | -100% |
| B : 192/145-Taxes Foncières | -76 000 | -73 869 | -2 131 | -3% |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | | | | |
| 1-Budget Foncier | -555 414 | -73 832 | -481 582 | -87% |

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

Ces dépenses sont liées au lancement opérationnel du secteur Dolet Besson. Ce lancement initialement prévu en 2021 a été reporté en 2022 (le secteur Nord à recaler avec l'agriculture urbaine a été privilégié en 2021). 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 et 141 dépend de la réalité des acquisitions.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Les principales activités sur l'année 2021 sont :

- 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 autorisations d'urbanisme notamment : le suivi des

- programmes autorisés (25 G, 25 D, 25 A), la préparation d'un appel à candidature et à projet pour les îlots 25 F&E, l'accompagnement d'un projet privé sur l'îlot Pâquerettes ;
- en matière de qualité environnementale, le suivi des programmes immobiliers en phases préparatoire ou en phase chantier (25G, 25D, 25A, 27 Sud), l'aboutissement du retour d'expérience sur la mise en œuvre de la Charte QE depuis 2012 et le renouvellement du marché d'AMO
 - Procédure de consultation et notification d'un accord cadre de Maîtrise d'œuvre notamment pour le parachèvement d'Audisio Est, la réalisation du cheminement Montgolfier et le parc Mirabilis ;
 - Procédure de consultation et notification d'un accord cadre de Maîtrise d'œuvre notamment pour les aménagements urbains et paysagers du secteur Dolet Besson (U236, requalification de la rue Etienne Dolet).
 - Procédure de consultation, notification et lancement d'une Mission de synthèse hydrologique, hydraulique et hydrogéologique du territoire des Hauts de Sainte-Marthe.
 - Mise en place d'un marché d'AMO hydraulique.
 - Appel à projet et installation de 3 agriculteurs sur les parcelles SOLEAM

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. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|---------------|--------------|----------|----------------|
| B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...) | -194 235 | -9 639 | -184 596 | -95% |
| B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...) | -84 954 | -27 404 | -57 550 | -68% |
| B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...) | -34 955 | -15 839 | -19 116 | -55% |
| B : 192/204-AMO Environnementale | -67 240 | -8 388 | -58 852 | -88% |
| 1a-Budget Etudes | -381 384 | -61 270 | -320 114 | -84% |

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 2021. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

✓ Les études opérationnelles

Les écarts constatés pour l'année 2021 d'un montant total de – 357 943 € sur les postes budgétaires consacrés aux honoraires techniques et à la coordination s'expliquent par les motifs suivants :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson) | -411 007 | -139 805 | -271 202 | -66% |
| B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes | -871 | | -871 | -100% |
| B : 192/403-Honoraires Techniques U240 | -30 367 | -47 714 | 17 347 | 57% |
| B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC | -57 887 | -15 329 | -42 558 | -74% |
| B : 192/405-Coordination | -123 361 | -62 702 | -60 659 | -49% |
| 2-Budget Honoraires | -623 493 | -265 550 | -357 943 | -57% |

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 partie d'un décalage de facturation des honoraires techniques. Le poste budgétaire sera ajusté après validation du DGD du marché de MOE (prévu en 2022).

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 écarts constatés pour l'année 2021 d'un montant total de -1 017 261 € sur les postes budgétaires portant sur les travaux réalisés dans le secteurs SUD de la ZAC s'expliquent par les motifs suivants :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|-------|----------------|
|--|---------------|--------------|-------|----------------|

| | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -29 493 | -20 047 | -9 446 | -32% |
| B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud) | -386 040 | | -386 040 | -100% |
| B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari | -2 223 | -39 732 | 37 509 | 1687% |
| B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G) | -3 125 498 | -2 663 495 | -462 003 | -15% |
| B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c | -28 584 | -13 997 | -14 587 | -51% |
| B : 192/318-Parachèvement | -120 000 | -75 786 | -44 214 | -37% |
| B : 192/311-Projet 1.4 : U236 | -24 250 | | -24 250 | -100% |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio | | | | |
| B : 192/312-Divers | -41 368 | -33 809 | -7 559 | -18% |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -3 757 456 | -2 846 866 | -910 590 | -24% |
| B : 192/321-Travaux Autres Secteurs Nord | | | | |
| B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panoramique Raccordement Merlan | | | | |
| B : 192/323-Divers | -505 | | -505 | -100% |
| B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz | -184 834 | -78 668 | -106 166 | -57% |
| 2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -185 339 | -78 668 | -106 671 | -58% |
| TOTAL BUDGET TRAVAUX | -3 942 795 | -2 925 534 | -1 017 261 | -26% |

Les principales activités sur l'année 2021 sont :

Budget 303 : L'écart résulte d'un décalage de facturation (DGD).

Budget 304 : La provision avait 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. En 2021, la réalisation des logements témoins devant permettre de valider l'atteinte des mesures de protection acoustique, a été retardée. La première visite, n'a pas permis de valider les objectifs fixés dans la Convention. La deuxième visite de contrôle est intervenue au 4^{ème} trimestre 2021. A cette occasion toutes les réserves n'ont pas pu être levées. En conséquence, HMP n'a pas sollicité le versement de la subvention.

Budget 305 :

La seule facture de 2021 est le DGD du marché de SOGEV. L'écart est dû à l'impact des révisions sur ce marché (31K€ HT) au DGD.

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

Budget 309 :

Solde des marchés de travaux de l'ilot 26C, la provision de 15 000€ sera reventilée sur le poste divers.

Budget 311 : Décalage de facturation des travaux de création de l'accès aux terrains acquis auprès de la société RICARD.

Budget 312 : le poste travaux divers varie suivant la vie de l'opération. La provision pour 2021 n'a pas été consommé. Le budget non consommé est reporté sur l'année suivante.

Budget 318 : Seul les travaux de parachèvement de la voie pompier et de la voie U240 ont été réalisés. Le budget avait été surestimé.

Budget 323 : RAS

Budget 324 :

Il était prévu des dépenses de déconstruction qui n'ont pas eu lieu car finalement il nous a été demandé de suspendre les déconstructions des bâtiments de ce secteur pour étudier l'opportunité de les réhabiliter après réduction du périmètre de ZAC dans le cadre du projet de parc agricole).

d. Le budget « Dépenses annexes »

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|---------------|--------------|---------|----------------|
| B : 192/500-Charges de Gestion | -96 345 | -136 252 | 39 907 | 41% |
| B : 192/501-Taxe sur les Salaires | -37 707 | -37 707 | | |
| B : 192/502-Assurance | -700 | -1 115 | 415 | 59% |
| B : 192/503-Frais sur Ventes | -16 740 | -180 | -16 560 | -99% |
| B : 192/504-Frais Avocat, Huissier | -29 170 | -11 014 | -18 156 | -62% |
| B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité | -24 701 | -12 935 | -11 766 | -48% |
| B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage) | -132 159 | -86 163 | -45 996 | -35% |
| B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains | -180 453 | -156 637 | -23 816 | -13% |
| 3-Budget Depenses Annexes | -517 975 | -442 003 | -75 972 | -15% |

Budget 500 :

Le budget charges de gestion correspond notamment coût d'entretien et de gestion du patrimoine de l'opération (mise en sécurité, évacuation de dépôts sauvage...), au coût des consommations des contrats d'eau et d'électricité souscrits dans le cadre de l'opération, au coût de publication des appels d'offre, des frais de reproduction et de toutes les dépenses pouvant être liées à la gestion de l'opération.

Les dépenses varient suivant la vie de l'opération. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

En 2021 l'écart constaté s'explique notamment par le dépense de mise en sécurité (environ 17K€ et de consommation).

Budget 501 : RAS

Budget 502 : Augmentation des coûts d'assurance du patrimoine (en particulier bâti)

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 2022.

Budget 504 : Les frais d'huissiers induits par les manquements 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. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€ | -20 000 | -5 000 | -15 000 | -75% |
| B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -191 181 | -156 352 | -34 829 | -18% |
| B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7% | -95 437 | | -95 437 | -100% |
| B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7% | 1 781 | 1 781 | | |
| B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières | | | | |
| 4-Budget Rémunération | -304 837 | -159 571 | -145 266 | -48% |

- 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 :
 - Seule l'acquisition de la parcelle 896 B 76 auprès du Département des Bouches-du-Rhône ; Décalage en 2022
 - 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 recettes de commercialisation perçues. Pas de recette en 2021
- 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 délivrant d'une autorisation d'urbanisme. La participation constructeur et par la même la rémunération « Monnier Ferrato » a été annulée suite au refus du permis.

f. Les frais financiers

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|-------|----------------|
| B : 192/A401-Intérêts Court Terme | -45 | | -45 | |
| B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts | -6 000 | -6 000 | | |
| 5-Budget Frais Financiers | -6 045 | -6 000 | -45 | -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%) . Les intérêts de l'année représente 6 000€.

2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

Le montant des dépenses prévues était de 266 451 € TTC à comparer à 195 501 € TTC payées, soit un écart de -60 844€ (variation de -23%)

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| B : 1922/410-Coordinateur Sécurité CSPS | -966 | -966 | | |
| B : 1922/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils | -11 578 | -11 578 | | |
| B : 1922/420-Contrôle Technique | -1 800 | -1 800 | | |
| B : 1922/430-OPC | | | | |
| B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie | -18 491 | -18 491 | | |
| 1-Budget Etudes Domaine | -32 835 | -32 835 | | |
| B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment | -28 180 | -2 142 | -26 038 | |
| B : 1922/303-Tolérance sur Tvx | -10 106 | | | |
| B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute | -182 424 | -150 020 | -32 404 | |
| B : 1922/305-Provision Révisions Prix | | | | |
| B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux | | | | |
| 2-Budget Travaux | -220 710 | -152 162 | -58 442 | |
| B : 1921/501-Frais de Repro / Pub. | -2 248 | -2 674 | 426 | 19% |
| B : 1922/504-Divers et Imprévus | | | | |
| 3-Budget Divers | -2 248 | -2 674 | 426 | 19% |
| B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -10 658 | -7 830 | -2 828 | -27% |
| B : 1921/A340-Rém. de Liquidation | | | | |
| 4-Budget Remuneration | -10 658 | -7 830 | -2 828 | -27% |
| Sous-total dépenses | -266 451 | -195 501 | -60 844 | -23% |

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 2021 :

- les études de maîtrise d'oeuvre
- des travaux préparatoires (repose de portes vandalisées)
- les travaux d'adduction en eau brute

L'écart constaté est dû au fait que la Ville de Marseille a ajourné les travaux de mise en sécurité du bâti qui auraient dû démarrer fin 2021.

3) LES RECETTES DE ZAC

Le montant des recettes attendues était de 2 820 866 € TTC à comparer à 2 002 440 € TTC reçues, soit un écart de - 818 426€ (variation de -29%)

a. Les cessions

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| A : 192/100-Ilot 25 A | | | | |
| A : 192/102-Ilot 25 C Constructa | | | | |
| A : 192/104-Ilot 25/E & 23 Collectif Intermédiaire | 210 733 | -78 800 | -289 533 | -137% |
| A : 192/105-Ilot 25 F | | | | |
| 1-Budget Cessions Secteur Mirabilis | 210 733 | -78 800 | -289 533 | -137% |
| A : 192/1-Rétrocessions, Dation..... | | | | |
| 1d-Budget Cessions | | | | |

Les -78K€ correspondent au remboursement de l'Acompte de l'ilot 25H2.

Le prévisionnel du budget 104 concernait l'ilot 25 E et s'explique par le décalage dans le lancement de l'AACP (le concédant n'a pas voulu que nous le lancions à l'été 2021. Il nous a été demandé d'attendre l'organisation du premier COPIL qui a eu lieu en septembre).

b. Le budget « Divers »

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| A : 192/500-Produits de Gestion Locative | -1 000 | 963 | 1 963 | -196% |
| A : 192/501-Produits Divers | 68 391 | 80 277 | 11 886 | 17% |
| A : 192/503-Participations Constructeurs | 381 600 | | -381 600 | |
| 3-Budget Annexes | 448 991 | 81 240 | -367 751 | -82% |

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 2021 résulte d'une sur évaluation des recettes perceptibles.

Concernant le poste 501, le réel 2021 correspond à :

- la refacturation des frais liés à la COT de l'ilot 25G pour 70K€, dont 25K€ non encore versé
- la refacturation des frais liés à la COT de l'ilot 27C pour 12K€
- La participation forfaitaire aux couts des aménagements pour 14K€
- La location de palissades pour 4K€

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 2021 (ilot Pâquerettes). La recette est reportée en 2022 (PC en cours d'instruction).

c. La participation du concédant

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre | 2 000 000 | 2 000 000 | | |
| A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC) | | | | |
| A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire | 161 142 | | -161 142 | |
| 4-Budget Participations | 2 161 142 | 2 000 000 | -161 142 | -7% |

La participation AMP à l'équilibre a été versée le 16/9/21.

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

RAS

5) *LA TRESORERIE CONSOLIDEE*

Trésorerie à fin 2020 : -1 302 496€

Trésorerie prévue fin 2021 (crac 2020) : -6 498 729€

Trésorerie réelle fin 2021 : -3 907 244€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 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 2022 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 2022, 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 :

- Viabiliser les lots agricole projetés : eaux brute, électricité, AEP
- Poursuivre les procédures de reprise en gestion et de rétrocession des ouvrages existants (ilot 25 Sud, U240...) : afin d'offrir une meilleure qualité de vie aux habitants ;
- Continuer 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'ilot 25 Nord (composante principale du cœur de quartier Mirabilis) ;
- 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 ;
- Engager 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.

Stratégiquement : La réduction du périmètre de ZAC nécessite le lancement du marché de modification des documents cadre de la ZAC, marché qui devrait être prévu pour la fin d'année 2022 pour une durée minimale de trois ans, temps nécessaire au déroulement des inventaires naturalistes, au montage du dossier d'évaluation environnemental et au processus de modification du document d'urbanisme.

Opérationnellement :

- 1) Développement en cours de la centralité Mirabilis (ilot 25 nord et parc mirabilis + parachèvement audisio)
- 2) Aménagement de la liaison Dolet Besson et travaux de requalification E. Dolet
- 3) Poursuivre les procédures de reprise en gestion des ouvrages (Audisio, 25 sud, U240)

La nature et la durée des actions à mettre en œuvre, notamment la réduction du périmètre de ZAC et la modification des documents cadre, nécessitent une prorogation de la durée de la concession de 5 ans, soit une fin de concession à 2030.

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 2022 :

Plusieurs procédures en contentieux ont été engagées par des propriétaires ayant des biens situés dans le secteur Nord. Les terrains concernés sont les suivants :

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|------------------|------------|--------------------|
| 109, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 C 81 | Indivision GRAZZIANO | 305 130,00 | 2 543,00 | 120,00 | 31/12/2022 |
| Acq MATHIEU Parcelle 896 B 16 | 896 B 16 | MATHIEU | 347 500,00 | 709,00 | 490,00 | 31/12/2022 |
| Acq Sallony solde | | SALLONY | 339 600,00 | 3 396,00 | 100,00 | 31/12/2022 |
| Chemin du bassin | 896 H94p | MARIGNAN | 1,00 | 428,00 | 0,00 | 31/12/2022 |
| 109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz | 893 C 206-207 | COMITI | 505 500,00 | 140,00 | 3 610,00 | 31/12/2023 |
| Chemin du Four de Buze-BATI | 896 B 140 | Crts Jogand | 1 470 000,00 | 9 800,00 | 150,00 | 31/12/2024 |
| Acq Trinitaires Parcelle 896 M42 | 896 M 42 | TRINITAIRES | 33 900,00 | 339,00 | 100,00 | 31/12/2024 |
| Acq Trinitaires Parcelle 896 m232 | 896 M 232 | TRINITAIRES | 544 100,00 | 5 441,00 | 100,00 | 31/12/2024 |
| Total 1-Acquisitions | | | 3 545 731,00 | 22 796,00 | | |

- 893C81GRAZIANO :
Au 31 décembre 2021, on interjette l'appel car nous ne sommes pas d'accord sur l'indemnité fixée en première instance => en 2022.
- 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'acquiescer au titre de cet emplacement. La Ville a délégué sa compétence pour répondre aux mises en demeure d'acquiescer au bénéfice de la SOLEAM son droit de réponse, en tant que concessionnaire et aménageur de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

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 et maintenu)**
- 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'acquiescer à venir. Au 31 décembre 2021, les propriétaires vont directement saisir le juge d'expropriation pour fixer l'indemnité.

Pour les besoins opérationnels identifiés au CRAC les acquisitions 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 ; problème de servitude

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 (attente nouvel avis France domaines).
 - 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.
 - Il sera procédé à la régularisation du découpage de la parcelle 889 L 522 au profit de l'îlot Pâquerettes ;
 - Concernant la parcelle 893 C 58 DI FRANSCECO : le propriétaire a demandé une indemnité supplémentaire et la réalisation d'un référé préventif avant travaux. Le dossier est en pré-contentieux.
- 893 C 206 et 207 COMITI :
La SOLEAM se pourvoit en cassation=>2023

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 2022 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 2022, 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 2022, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

Centralité Mirabilis

- **Cœur de quartier**

Les travaux :

- Viabilisation ilots 25A et 25C

Les études :

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

Poursuite de la mise en œuvre des îlots 25 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 études :

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

- **Secteur Dolet Bessons :**

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.

- **Secteur Pâquerettes :**

Les études :

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

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

-Déconstruction des maisons d'habitations situées au 109 bd notre dame de Santa Cruz et 34 impasse des petits champs :250K€ HT en 2022/2023.

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

Poste 303 « Projet U240 » : solde du projet prévu pour 2022

Poste 304 : dépenses prévisionnelles liées à la conventions acoustiques avec HMP, lissées sur 3,5 ans

Poste 306 « Aménagement ilot 25Nord » : les dépenses prévisionnelles de 2022 à hauteur de 1,2M€ HT intègrent :

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

Une provision de 4,3M€HT de 2023 à 2029.

Poste 307 : Viabilisation ILOT 23 Provision de 1,6M€HT à partir de 2024

Poste 308 : l'engagement pour 37K€ HT dépendra de l'étude hydraulique sur la gestion des eaux pluviales de la ZAC

Poste 309 « Aménagement ste Jeanne » : solde du projet prévu pour 2022

Poste 310 « Audisio » : Provision de 1M€ de 2024 à 2025

Poste 311 « Projet U236 » : en 2022 création de l'accès technique aux terrains du secteur Dolet Bessons et étalement prévisionnel jusqu'en 2024.

Poste 312 « divers » : Provision fixée à 510 000 €HT sur 5 ans.

Poste 318 « Parachèvement » : Provision fixée à 488 000 €HT sur 6 ans.

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

- **Poste 500 - Charges de gestion**

Elles comprennent principalement les consommations (EDF, SEMM), les frais de publication et, le cas échéant, les poses de clôture, disposition de protection et d'entretien des propriétés SOLEAM (hors débroussaillage)... et sont provisionnées pour environ **70 K€TTC/an 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**

Ce poste inclut en outre, 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 **88K€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 2022, 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 **500K€TTC 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

2022 : 151 018 € 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 :

2022 :

- La réitération de l'îlot 25 C générant une rémunération de 34 360€
- Le lancement d'un appel à projet sur les îlots 25 F et E se traduisant part par une rémunération sur CV pour environ 108 512€

2023 :

- La réitération de l'îlot 25 E et F générant une rémunération de 108 512€

- Rémunérations estimée sur participations constructeurs:

2022 :

- ILOT Pâquerettes : Montant HT 370 364 € => REM 7% : 25 925 €

f. En ce qui concerne les frais financiers

- Frais financiers CT : Mise en place d'un découvert CT sur 2022 pour 5M€ toutes opérations confondues
- Frais financiers MT : Mise en place d'un emprunt sur 2023 pour 5M€ in fine (taux 1%). Environ 500K€ de frais sur 5 ans

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 2021, pour l'année 2022, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

- Etudes et conseils :

Maîtrise d'œuvre de suivi des travaux de mise en sécurité du patrimoine bâti

Solde des engagements pour 30 000€HT

- Les travaux bâtis et paysagers:

Les travaux urgents pour la préservation du patrimoine bâti

Solde des engagements pour 106 000€HT

Nouveau marché 435 000€HT + Tolérance 50 000€HT

- Rémunération sur dépenses: 31 000€

La totalité des dépenses prévisionnelles autres est décalée entre 2024 et 2025

3) LES RECETTES DE ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Compte tenu du contexte rappelé et des objectifs présentés en préambule de ce chapitre à court terme les prévisions de commercialisation concerne le cœur de quartier Mirabilis. Au 31 décembre 2021, les perspectives envisageables sont les suivantes :

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds | Date AA |
|---|--------------------|--|---------------------|-----------------|------------|--------------------|------------|
| Ilot 25 C | | CONSTRUCTA | 1 018 850,00 | 2 911,00 | 350,00 | 31/07/2018 | 31/12/2022 |
| Ilot 25 E | | | 1 508 744,00 | 3 662,00 | 412,00 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot 25 F | | | 1 359 600,00 | 3 300,00 | 412,00 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Total 4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé) | | | 3 887 194,00 | 9 873,00 | | | |
| Ilot 25 E | | 650m2 pour du commerce | 119 500,00 | 478,00 | 250,00 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot 25 F | | 420 m2 à usage de commerces dont une boulangerie de 180 m2 SDP | 112 500,00 | 450,00 | 250,00 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Total 5b-Cessions Commerces | | | 232 000,00 | 928,00 | | | |

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

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|------------------|-----------------|------------|--------------------|
| Ilot 25 B | | COLLECTIVITE | 84 000,00 | 1 000,00 | 84,00 | 31/12/2024 |
| Total Cessions équipements de proximité | | | 84 000,00 | 1 000,00 | | |

- ILOT 23 : Recette prévisionnelle décalée en 2024/2025.

| 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 2021 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.

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|------------|--------------------|
| Ilot DOLET 31 G | | | 700 000,00 | 1 750,00 | 400,00 | 31/12/2025 |
| Ilot DOLET 31 A | | | 340 000,00 | 850,00 | 400,00 | 31/12/2025 |
| Ilot DOLET 31 B | | | 1 032 000,00 | 2 580,00 | 400,00 | 31/12/2025 |
| Ilot DOLET 31 H | | | 640 000,00 | 1 600,00 | 400,00 | 31/12/2025 |
| Total 3-Cessions logement accession (à prix libre) | | | 2 712 000,00 | 6 780,00 | | |

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 2022 sont les suivants :

- ILOT 27 SUD instruction du PCM déposé par promoteur ;
- ILOT PAQUERETTES dépôt d'un dossier de faisabilité
- ILOT 25 C Dépôt de permis en cours
- 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. A ce jour, pas de réponse sur les besoins.

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 31/12/21 en l'état.

- **Participations constructeurs**

Au 31 décembre 2021, la reprise des études de faisabilité par le propriétaire de l'îlot Paquerettes et la mise en œuvre du projet de Construction immobilière est attendue.

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|------------|--------------------|
| îlot paquerettes | | | 370 364,00 | 1 747,00 | 212,00 | 31/12/2022 |
| îlot DOLET 31 F | | | 265 000,00 | 1 250,00 | 212,00 | 31/12/2025 |
| îlot DOLET 31 E | | | 180 200,00 | 850,00 | 212,00 | 31/12/2025 |
| îlot DOLET 31 D | | | 477 000,00 | 2 250,00 | 212,00 | 31/12/2025 |
| îlot DOLET 31 C | | | 360 400,00 | 1 700,00 | 212,00 | 31/12/2025 |
| Total 8-Participations constructeurs | | | 1 652 964,00 | 7 797,00 | | |

- **Produits de gestion locative**

En 2022 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 2022 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 trottoir (branchement micro-crèche) après travaux

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

d. En ce qui concerne les prévisions de participation

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

Au 31/12/21, 15,5M€ ont été versés par la Ville de Marseille (ex concédant)

Au 31/12/21, 18M€ ont été versés par la Métropole ; reste 14 304 755 € à appeler en 2022

- **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 à verser 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 2022 :1 000 000€

Prévision 2024 :7 032 000€

Prévision 2025 :6 352 927€

Une subvention de la DRAC a été obtenue pour 140 061€, qui viendra en diminution de la participation de la Ville de Marseille.

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

Préambule – rappel des évènements antérieurs

La volonté de la collectivité de réinterroger le projet d'aménagement dans le secteur Nord de la ZAC étant confirmé, deux nouveaux postes budgétaires intitulés « reste à programmer » sont créés dans le CRACI 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 CRACI au 31 décembre 2021 reprend ces dispositions.

I - LES DÉPENSES DE ZAC

1 • Acquisitions et frais divers

- Foncier Public

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| 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 Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223) | -2 | -2 | |
| 1-Budget Foncier Public | -525 016 | -525 016 | |

RAS

- Foncier Nord

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 192/10-Acquisitions | -15 593 801 | -15 593 801 | |
| B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -1 188 505 | -1 188 505 | |
| 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 | -18 488 670 | -18 488 670 | |

RAS

○ Autre foncier

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|---------------|
| B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur | -6 053 581 | -6 053 581 | |
| B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs | -7 537 604 | -7 537 604 | |
| B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Réim. 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 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 | -347 500 | -347 500 | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -926 343 | -926 343 | |
| 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 | -1 103 746 | -1 177 615 | 73 869 |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | -103 030 | -103 030 | |
| 1-Budget Foncier | -19 624 156 | -19 698 025 | 73 869 |
| TOTAL BUDGET FONCIER | -38 637 842 | -38 711 711 | 73 869 |

L'évolution à la hausse du budget foncier est principalement liée à l'augmentation du poste suivant :
192/145 : Ce poste a été mis à jour pour tenir compte du rallongement des prévisions de cession.

2 • Etudes générales

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnement...) | -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 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur | -175 925 | -175 925 | |
| B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson) | -2 370 749 | -2 374 500 | 3 751 |
| B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes | -121 066 | -121 066 | |
| B : 192/403-Honoraires Techniques U240 | -370 000 | -388 286 | 18 286 |
| B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC | -251 892 | -252 766 | 874 |
| B : 192/405-Coordination | -505 378 | -505 378 | |
| 2d-Budget Honoraires | -3 795 010 | -3 817 921 | 22 911 |

L'évolution à la hausse du budget honoraires est principalement liée à l'augmentation du poste suivant :

-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%
- CSPTS: 2%
- OPC: 3%

-Le poste 192/403 « Honoraire Techniques U240 » suit les variations à la hausse des budgets travaux (Avenant n°9+calcul de révisions) correspondant à ce secteur d'intervention.

-Le poste 192/404, augmente pour tenir compte d'un ajustement sur une pénalité de marché mal imputée préalablement.

o Travaux

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 | HT au 31/12/21 | ECART |
|--|--------------------|--------------------|-----------------|
| | Budget préc. | Budget actualisé | HT |
| B : 192/300-Travaux Antérieurs | -64 070 | -64 070 | |
| B : 192/320-Aléas | -1 340 778 | -747 871 | -592 907 |
| 2-Budget Travaux | -1 404 848 | -811 941 | -592 907 |
| B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet | -7 898 761 | -7 898 761 | |
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -4 759 523 | -4 759 523 | |
| 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 | -1 156 882 | -1 188 140 | 31 258 |
| 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 | -497 357 | -497 357 | |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio | -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 | -34 364 960 | -34 396 218 | 31 258 |
| B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes | -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 | -21 144 | -20 723 | -421 |
| 2b-Budget Travaux Paquerettes | -2 516 925 | -2 516 504 | -421 |
| 2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -952 705 | -952 705 | |
| TOTAL BUDGET TRAVAUX | -39 239 438 | -38 677 368 | -562 070 |

Au CRAC 2021, le budget travaux diminue globalement de 562 070 € 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 : la diminution s'impose par la mise en place de frais supplémentaires liés à la mise en place d'un emprunt.

-Le poste 192/305 correspondant au projet Ilot 25 Sud et Voie Pompier qui prend en compte le DGD du marché SOGEV et le calcul de la révision de prix depuis son démarrage en 2016.

-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 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 192/500-Charges de Gestion | -1 084 673 | -1 084 673 | |
| 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 | -49 599 | -49 599 | |
| B : 192/504-Frais Avocat, Huissier | -270 000 | -270 000 | |
| B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité | -729 880 | -729 880 | |
| B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillement) | -1 154 975 | -1 154 975 | |
| B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains | -225 785 | -225 785 | |
| B : 192/508-Reste à Programmer | -47 363 865 | -47 363 865 | |
| B : 192/A510-TVA non Récupérable | -513 | -513 | |
| 3-Budget Depenses Annexes | -51 485 142 | -51 485 142 | |

RAS

5 • Rémunérations du concessionnaire

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€ | -60 000 | -60 000 | |
| B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -4 039 544 | -3 978 886 | -60 658 |
| B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire | -11 289 | -11 289 | |
| B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7% | -1 108 056 | -1 108 056 | |
| B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7% | -863 292 | -862 505 | -787 |
| B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières | -555 065 | -555 065 | |
| B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%) | -249 302 | -246 197 | -3 105 |
| 4-Budget Rémunération | -6 886 548 | -6 821 998 | -64 550 |

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 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|

| | | | |
|------------------------------------|----------|------------|---------|
| B : 192/A401-Intérêts Court Terme | -135 162 | -136 051 | 889 |
| B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts | -820 818 | -1 320 818 | 500 000 |
| 5-Budget Frais Financiers | -955 980 | -1 456 869 | 500 889 |

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 et se finiront au 1^{er} trimestre 2022:

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 est prévu avec le rallongement de la durée de la concession la mise en place un emprunt de 5M€ en 2023 pour une durée de 5 ans à taux fixe d'environ 1%.

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.

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

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 | HT au 31/12/21 | ECART HT |
|--|----------------|------------------|-------------|
| | Budget préc. | Budget actualisé | |
| B : 1922/201-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Tvx Urgents | -18 705 | -18 705 | |
| 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 | -36 860 | -36 860 | |
| B : 1922/401-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Réhabilitation | -927 400 | -927 400 | |
| B : 1922/402-OPC | -77 900 | -77 900 | |
| B : 1922/403-Coordonateur Sécurité CSPS | -26 000 | -26 000 | |
| B : 1922/404-Controle Technique | -52 000 | -52 000 | |
| 1-Budget Etudes Domaine | -1 504 160 | -1 504 160 | |

RAS

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

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 1922/300-Travaux Agricoles et Paysagers | -1 870 000 | -1 870 000 | |
| B : 1922/301-Travaux Réhabilitation | -5 200 000 | -5 200 000 | |
| B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment | -516 775 | -516 775 | |
| 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 | -195 015 | -195 015 | |
| 2-Budget Travaux | -9 113 405 | -9 113 405 | |

RAS

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

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 1922/501-Frais de Repro / Pub. | -50 000 | -50 000 | |
| B : 1922/502-Assurances (Do+trc) | -155 000 | -155 000 | |
| B : 1922/503-Services Concédés, Viabilisation Intérieure (VRD) | -550 000 | -550 000 | |
| B : 1922/504-Divers et Imprévus | -150 000 | -150 000 | |
| 3-Budget Dépenses Annexes Domaine | -905 000 | -905 000 | |

RAS

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

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| 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 | |

RAS

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 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| A : 192/100-Ilot 25 A | 1 180 177 | 1 180 177 | |
| 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 | 3 100 344 | 3 100 344 | |
| A : 192/105-Ilot 23 | 1 450 000 | 1 450 000 | |
| 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 | 12 590 373 | 12 590 373 | |

RAS

 ○ **AUTRES SECTEURS**

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| 1a-Budget Cessions Secteur Dolet | 2 712 000 | 2 712 000 | |
| 1b-Budget Cessions Secteur Bessons | | | |
| 1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz | 7 500 | 7 500 | |
| 1d-Budget Cessions | 519 500 | 519 500 | |

| | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|--|
| TOTAL BUDGET CESSIONS | 15 829 373 | 15 829 373 | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|--|

2 • Budget Annexes

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| A : 192/500-Produits de Gestion Locative | 31 053 | 34 905 | 3 852 |
| A : 192/501-Produits Divers | 273 091 | 251 522 | -21 569 |
| A : 192/502-Reste à Programmer | 61 073 240 | 61 073 240 | |
| A : 192/503-Participations Constructeurs | 12 332 742 | 12 321 506 | -11 236 |
| A : 192/A401-Produits Financiers | 11 776 | 11 776 | |
| 3-Budget Annexes | 73 721 902 | 73 692 949 | -28 953 |

- 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 192/501 « produit divers » évolue en fonction de la refacturation des frais liés à la convention d'occupation temporaire.

-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€ + 37 883 423€=60 119 340€

+recettes de participations attendues soit 4 600m2 à 209€ =961 400€

- Le poste 192/503 « 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 2021, ce poste évolue à baisse du fait de la mise à jour de la SDP prévisionnelle sur l'îlot Pâquerettes qui passe de 1 800 à 1 755 m2/SDP

3• Participation Collectivité

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART 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 | 51 808 552 | 51 808 552 | |

Le poste budgétaire n°413 correspondant à la participation de la Métropole pour la Gestion Transitoire, est crée 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 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART 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 | 11 987 500 | 11 987 439 | 61 |

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| A : 1922/300-Drac | 140 000 | 140 061 | -61 |

RAS

* * * * *

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT | TVA | TTC |
|---|------------------------------|--------------------|---------------------|
| | Budget actualisé au 31/12/21 | | |
| B : 1-Dépenses.Acquisitions | -38 711 712 | -90 728 | -38 802 440 |
| B : 2-Dépenses.Etudes | -3 651 324 | -723 148 | -4 374 472 |
| B : 3-Dépenses.Travaux | -48 599 677 | -9 693 046 | -58 292 723 |
| B : 4-Dépenses.Honoraires techniques | -5 168 388 | -1 029 278 | -6 197 666 |
| B : 5-Dépenses.Divers | -52 399 856 | -10 273 623 | -62 673 479 |
| B : 6-Dépenses.Rémunération | -7 475 035 | | -7 475 035 |
| B : 7-Dépenses.Financiers | -1 456 869 | | -1 456 869 |
| Sous-total dépenses | -157 462 861 | -21 809 823 | -179 272 684 |
| A : 1-Recettes.Ventes | 76 902 614 | 14 967 898 | 91 870 512 |
| A : 10-Recettes.Participations équipements VDM | 15 891 925 | 3 178 385 | 19 070 310 |
| A : 2-Recettes.Participations constructeurs | 12 321 506 | | 12 321 506 |
| A : 3-Recettes.Subventions | 240 061 | | 240 061 |
| 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 | 286 427 | 40 028 | 326 455 |
| A : 6-Recettes.Financiers | 11 776 | | 11 776 |
| Sous-total recettes | 157 462 861 | 18 987 071 | 176 449 932 |
| Sous-total TVA | | | 2 822 752 |

ZAC STE MARTHE : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/21

| Désignation lignes budgétaires | HT | TVA | TTC |
|---|------------------------------|--------------------|---------------------|
| En Euros | Budget actualisé au 31/12/21 | | |
| 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 | -19 698 025 | -52 971 | -19 750 996 |
| 1a-Budget Études | -3 404 779 | -673 840 | -4 078 619 |
| 2-Budget Travaux | -811 941 | -162 185 | -974 126 |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -34 396 218 | -6 855 101 | -41 251 319 |
| 2b-Budget Travaux Paquerettes | -2 516 504 | -503 300 | -3 019 804 |
| 2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -952 705 | -187 998 | -1 140 703 |
| 2d-Budget Honoraires | -3 817 921 | -759 184 | -4 577 105 |
| 3-Budget Dépenses Annexes | -51 485 142 | -10 122 032 | -61 607 174 |
| 4-Budget Rémunération | -6 821 998 | | -6 821 998 |
| 5-Budget Frais Financiers | -1 456 869 | | -1 456 869 |
| Sous-total dépenses | -144 375 788 | -19 354 369 | -163 730 157 |
| 1-Budget Cessions Secteur Mirabilis | 12 590 373 | 2 209 381 | 14 799 754 |
| 1a-Budget Cessions Secteur Dolet | 2 712 000 | 542 400 | 3 254 400 |
| 1b-Budget Cessions Secteur Bessons | | | |
| 1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz | 7 500 | 1 470 | 8 970 |
| 1d-Budget Cessions | 519 500 | | 519 500 |
| 3-Budget Annexes | 73 692 949 | 12 254 676 | 85 947 625 |
| 4-Budget Participations Équipements | 3 044 913 | 608 982 | 3 653 895 |
| A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre | 32 304 755 | | 32 304 755 |
| A : 192/410-Participations Métropole Equipements | 3 402 988 | 680 598 | 4 083 586 |
| A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan | 15 500 000 | | 15 500 000 |
| A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC) | 375 024 | 75 005 | 450 029 |
| A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire | 225 785 | 45 157 | 270 942 |
| 4-Budget Participations | 51 808 552 | 800 760 | 52 609 312 |
| Sous-total recettes | 144 375 787 | 16 417 669 | 160 793 456 |
| Sous-total trésorerie transitoire | 1 | -1 | 2 936 699 |

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -FONCIER ET ETUDES

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|------------------|-------------|----------|----------|------------|------------|----------|----------|--------------|---------|------|
| En Euros | Budget actualisé | Cumul | Prév. | Prév. | Prév. | 02-oct | | | Rallongement | | |
| 1-Budget Foncier Abandonné | | | | | | | | | | | |
| B : 192/10-Acquisitions | -15 593 801 | -15 088 301 | | -505 500 | | | | | | | |
| B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -1 188 505 | -1 162 075 | | -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 : 192/113-Frais sur Acquisitions | -548 295 | -548 295 | | | | | | | | | |
| 1-Budget Foncier Nord | -18 524 981 | -17 687 921 | | -837 060 | | | | | | | |
| 1-Budget Foncier Public | -526 463 | -526 461 | | | | | | | | | -2 |
| B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur | -6 053 581 | -6 053 581 | | | | | | | | | |
| B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs | -7 537 604 | -6 703 462 | | | | -834 142 | | | | | |
| B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Réim. 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 Fransesco Hors Indem Parcelle 893 C 58 | -1 550 | -1 550 | | | | | | | | | |
| B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62 | -7 350 | -7 350 | | | | | | | | | |
| B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42 | -33 900 | | | | | -33 900 | | | | | |
| B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232 | -544 100 | | | | | -544 100 | | | | | |
| B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52 | -380 860 | -41 260 | -339 600 | | | | | | | | |
| B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141 | -2 070 000 | -600 000 | | | | -1 470 000 | | | | | |
| B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16 | -347 500 | | -347 500 | | | | | | | | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -926 343 | -535 455 | | -390 888 | | | | | | | |
| B : 192/142-Frais d'Acquisition 3% | -317 007 | -227 198 | | | | -89 809 | | | | | |
| B : 192/143-Frais de Relogement | -3 015 | -3 016 | | | | | | | | | 1 |
| B : 192/144-Consignation | | | | | | | | | | | |
| B : 192/145-Taxes Foncières | -1 177 615 | -865 616 | -76 000 | -76 000 | -77 000 | -78 000 | -5 000 | | | | 1 |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | -103 030 | -76 117 | | -26 913 | | | | | | | |
| 1-Budget Foncier | -19 750 996 | -15 362 146 | -763 100 | -493 801 | -2 214 809 | -912 142 | -5 000 | | | | 2 |
| B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...) | -1 939 139 | -1 312 686 | -25 136 | -75 168 | -100 224 | -100 224 | -100 224 | -100 224 | -100 224 | -25 056 | 27 |
| B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...) | -1 043 620 | -758 064 | -88 353 | -98 604 | -98 604 | | | | | | 5 |
| B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...) | -359 910 | -198 928 | -21 560 | -34 857 | -46 476 | -46 476 | -11 619 | | | | 6 |
| B : 192/204-AMO Environnementale | -735 950 | -443 655 | -16 533 | -70 404 | -70 404 | -70 404 | -64 537 | | | | 13 |
| 1a-Budget Etudes | -4 078 619 | -2 713 333 | -151 582 | -279 033 | -315 708 | -217 104 | -176 380 | -100 224 | -100 224 | -25 056 | 25 |

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -TRAVAUX

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | A fin 2021 Cumul | 2022 Prév. | 2023 Prév. | 2024 Prév. | 2025 02-oct | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | |
|---|-------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|------------|--------------|------------|----------|----------|--|
| | | | | | | | | Rallongement | | | | |
| B : 192/300-Travaux Antérieurs | -76 681 | -76 681 | | | | | | | | | | |
| B : 192/320-Aléas | -897 445 | | | | | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 545 | |
| 2-Budget Travaux | -974 126 | -76 681 | | | | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 545 | |
| B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch. | -9 446 565 | -9 446 564 | | | | | | | | | -1 | |
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -5 711 224 | -5 701 780 | -9 446 | | | | | | | | 2 | |
| B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud) | -534 000 | -99 960 | -105 030 | -140 040 | -140 040 | -48 946 | | | | | 16 | |
| B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari | -1 425 768 | -1 425 768 | | | | | | | | | | |
| B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G) | -12 008 656 | -4 414 813 | -1 558 258 | -2 011 860 | -2 011 860 | -2 011 860 | | | | | -5 | |
| B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23 | -1 920 000 | | | | -500 000 | -1 000 000 | -420 000 | | | | | |
| 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 | -596 829 | -582 240 | -14 587 | | | | | | | | -2 | |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audiois + Abords 27 Sud + Finition Audiois | -1 262 400 | | | | -631 200 | -631 200 | | | | | | |
| B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons | -6 495 600 | | -29 100 | -808 317 | -1 077 756 | -1 077 756 | -1 077 756 | -1 077 756 | -1 077 756 | -269 439 | 36 | |
| B : 192/312-Divers | -1 241 877 | -731 570 | -37 180 | -65 710 | -78 852 | -78 852 | -78 852 | -78 852 | -78 852 | -13 142 | -15 | |
| B : 192/318-Parachèvement | -564 000 | -75 786 | | | -81 372 | -81 372 | -81 372 | -81 372 | -81 372 | | 18 | |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -41 251 319 | -22 478 481 | -1 753 601 | -3 151 699 | -4 521 080 | -4 929 986 | -1 657 980 | -1 237 980 | -1 237 980 | -282 581 | 49 | |
| 2b-Budget Travaux Paquerettes | -3 019 804 | -3 019 805 | | | | | | | | | 1 | |
| 2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -1 140 703 | -840 702 | | -250 000 | | -49 999 | | | | | -2 | |
| B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur | -210 429 | -210 432 | | | | | | | | | 3 | |
| B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson) | -2 846 569 | -1 410 830 | -48 443 | -192 680 | -231 216 | -231 216 | -231 216 | -231 216 | -231 216 | -38 536 | | |
| B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes | -145 051 | -144 180 | -871 | | | | | | | | | |
| B : 192/403-Honoraires Techniques U240 | -465 943 | -461 347 | -4 596 | | | | | | | | | |
| B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC | -302 659 | -212 840 | -39 790 | -6 950 | -8 340 | -8 340 | -8 340 | -8 340 | -8 340 | -1 390 | 11 | |
| B : 192/405-Coordination | 606 454 | -224 285 | -53 331 | -45 670 | -54 804 | -54 804 | -54 804 | -54 804 | -54 804 | -9 134 | -14 | |
| 2d-Budget Honoraires | -4 577 105 | -2 663 914 | -147 031 | -245 300 | -294 360 | -294 360 | -294 360 | -294 360 | -294 360 | -49 060 | | |

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -AUTRES

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | A fin 2021 Cumul | 2022 Prév. | 2023 Prév. | 2024 Prév. | 2025 02-oct | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | |
|---|-------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------|--|
| | | | | | | | | Rallongement | | | | |
| B : 192/500-Charges de Gestion | -1 261 216 | -1 022 451 | -67 244 | -57 125 | -57 125 | -57 274 | | | | | 3 | |
| B : 192/501-Taxe sur les Salaires | -580 852 | -342 365 | -13 565 | -46 860 | -56 232 | -56 232 | -56 232 | -9 372 | | | 6 | |
| B : 192/502-Assurance | -25 000 | -22 891 | -576 | -768 | | | | | | | 3 | |
| B : 192/503-Frais sur Ventas | -59 515 | -3 225 | | | -42 219 | -14 073 | | | | | 2 | |
| B : 192/504-Frais Avocat, Huissier | -315 129 | -226 487 | -21 095 | -15 000 | -15 000 | -15 000 | -15 000 | -7 547 | | | 3 | |
| B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité | -874 926 | -453 667 | -20 942 | -75 060 | -100 080 | -100 080 | -100 080 | -25 020 | | | 3 | |
| B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage) | -1 385 142 | -884 869 | -94 367 | -80 000 | -80 000 | -80 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 | -45 905 | -1 | |
| B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains | -268 756 | -160 117 | -108 639 | | | | | | | | | |
| B : 192/508-Reste à Programmer | -56 836 638 | | | | | | | | | | -56 836 638 | |
| B : 192/A510-TVA non Récupérable | | | | | | | | | | | | |
| 3-Budget Dépenses Annexes | -61 607 174 | -3 116 072 | -326 428 | -274 813 | -351 424 | -322 659 | -211 312 | -81 939 | -40 000 | -45 905 | -56 836 622 | |
| B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€ | -60 000 | -45 000 | -15 000 | | | | | | | | | |
| B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -3 978 886 | -2 750 899 | -183 928 | -250 159 | -339 322 | -297 219 | -85 979 | -68 229 | -3 156 | | 5 | |
| B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire | -11 289 | -6 759 | -4 530 | | | | | | | | | |
| B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7% | -1 108 056 | -559 453 | -142 872 | -108 512 | | -297 219 | | | | | | |
| B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7% | -862 505 | -746 798 | -25 925 | | | -89 782 | | | | | | |
| B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières | -555 065 | -555 065 | | | | | | | | | | |
| B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%) | -246 197 | | | | | | | | | | -246 197 | |
| 4-Budget Rémunération | -6 821 998 | -4 663 974 | -372 255 | -358 671 | -339 322 | -684 220 | -85 979 | -68 229 | -3 156 | | -246 192 | |
| B : 192/A401-Intérêts Court Terme | -136 051 | -135 115 | -934 | | | | | | | | -2 | |
| B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts | -1 320 818 | -819 618 | -1 200 | -69 440 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -13 888 | -32 | |
| 5-Budget Frais Financiers | -1 456 869 | -954 733 | -2 134 | -69 440 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -13 888 | -34 | |
| Sous-total dépenses | -163 730 157 | -74 104 223 | -3 516 131 | -5 959 817 | -8 120 031 | -7 643 378 | -2 663 919 | -2 015 640 | -1 908 628 | -566 070 | -57 232 320 | |

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -CESSIONS

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | A fin 2021 Cumul | 2022 Prév. | 2023 Prév. | 2024 Prév. | 2025 02-oct | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | |
|---|-------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|------|--------------|------|------|------|--|
| | | | | | | | | Rallongement | | | | |
| A : 192/100-Ilot 25 A | 1 416 212 | 1 416 212 | | | | | | | | | | |
| A : 192/102-Ilot 25 C Constructa | 1 222 620 | 1 01 885 | 1 120 735 | | | | | | | | | |
| A : 192/103-Ilot 25 D Constructa | 1 316 880 | 1 316 880 | | | | | | | | | | |
| A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F | 3 720 413 | 60 000 | -60 000 | 3 720 413 | | | | | | | | |
| A : 192/105-Ilot 23 | 1 740 000 | | | | | 1 740 000 | | | | | | |
| 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 (Ecoles,...) | 387 677 | 303 677 | | | 84 000 | | | | | | | |
| 1-Budget Cessions Secteur Mirabilis | 14 799 754 | 8 194 606 | 1 060 735 | 3 720 413 | 84 000 | 1 740 000 | | | | | | |
| 1a-Budget Cessions Secteur Dolet | 3 254 400 | | | | | 3 254 400 | | | | | | |
| 1b-Budget Cessions Secteur Bessons | | | | | | | | | | | | |
| 1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz | 8 970 | 8 970 | | | | | | | | | | |
| 1d-Budget Cessions | 519 500 | 519 500 | | | | | | | | | | |

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -AUTRES RECETTES

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| En Euros | Budget actualisé | Cumul | Prév. | Prév. | Prév. | 02-oct | | | Rallongement | | |
| A : 192/500-Produits de Gestion Locative | 36 992 | 35 103 | 963 | 963 | 963 | -1 000 | | | | | |
| A : 192/501-Produits Divers | 289 463 | 259 241 | 30 222 | | | | | | | | |
| A : 192/502-Reste à Programmer | 73 287 888 | | | | | | | | | 73 287 888 | |
| A : 192/503-Participations Constructeurs | 12 321 506 | 10 668 543 | | 370 364 | | 1 282 600 | | | | | -1 |
| A : 192/A401-Produits Financiers | 11 776 | 11 777 | | | | | | | | | -1 |
| 3-Budget Annexes | 85 947 625 | 10 974 664 | 31 185 | 371 327 | 963 | 1 281 600 | | | | | 73 287 886 |
| 4-Budget Participations Équipements | 3 653 895 | 268 387 | | | | 3 385 508 | | | | | |
| A : 192/400-Participations Métropole à l'Équilibre | 32 304 755 | 18 000 000 | 14 304 755 | | | | | | | | |
| 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 Métropole Paquerettes (Hors ZAC) | 450 029 | | 450 029 | | | | | | | | |
| A : 192/413-Participation Métropole Gestion Transitoire | 270 942 | | 270 942 | | | | | | | | |
| 4-Budget Participations | 52 609 312 | 33 500 000 | 15 025 726 | | | 4 083 586 | | | | | |
| Sous-total recettes | 160 793 456 | 53 466 127 | 16 117 646 | 4 091 740 | 84 963 | 13 745 094 | | | | | 73 287 886 |
| C : 192/A610-Emprunts Encasements | 18 500 000 | 13 500 000 | | 5 000 000 | | | | | | | |
| C : 192/A620-Avances Encasements | 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 | | 3 346 880 | | | | | | | | | -3 346 880 |
| D : 192/A520-TVA Reversée | 2 936 699 | | | | | | | | | | 2 936 699 |
| D : 192/A610-Remboursement Emprunts | -18 500 000 | -13 200 000 | -300 000 | | | | | | | -5 000 000 | |
| D : 192/A620-Remboursement Avances | -17 500 000 | | -12 304 755 | | | | | | | | -5 195 245 |
| D : 192/A630-Préfinancement Edf Par Soleam | -6 160 000 | -6 160 000 | | | | | | | | | |
| Sous-total trésorerie transitoire | 2 936 699 | 16 985 240 | -12 604 755 | 5 000 000 | | 4 161 640 | | | | -5 000 000 | -5 605 426 |
| Trésorerie brute | | -3 652 856 | -3 656 096 | -524 173 | -8 559 241 | 1 704 115 | -959 804 | -2 975 444 | -4 884 072 | -10 450 142 | -2 |

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES FONCIER ET ETUDES

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/20 Budget préc. | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | ECART TTC |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| 1-Budget Foncier Nord | -18 524 981 | -18 524 981 | |
| 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 | -7 537 604 | -7 537 604 | |
| B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. 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 | -347 500 | -347 500 | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -926 343 | -926 343 | |
| B : 192/142-Frais d'Acquisition 3% | -317 000 | -317 007 | 7 |
| B : 192/143-Frais de Relogement | -3 015 | -3 015 | |
| B : 192/144-Consignation | | | |
| B : 192/145-Taxes Foncières | -1 103 746 | -1 177 615 | 73 869 |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | -103 030 | -103 030 | |
| 1-Budget Foncier | -19 677 120 | -19 750 996 | 73 876 |
| B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale..) | -1 939 139 | -1 939 139 | |
| B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...) | -1 043 620 | -1 043 620 | |
| B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...) | -359 910 | -359 910 | |
| B : 192/204-AMO Environnementale | -735 950 | -735 950 | |
| 1a-Budget Etudes | -4 078 619 | -4 078 619 | |

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES TRAVAUX ET AUTRES

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/20 Budget préc. | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | ECART TTC |
|---|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| B : 192/300-Travaux Antérieurs | -76 681 | -76 681 | |
| B : 192/320-Aléas | -1 608 933 | -897 445 | -711 488 |
| 2-Budget Travaux | -1 685 614 | -974 126 | -711 488 |
| B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch. | -9 446 565 | -9 446 565 | |
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -5 711 224 | -5 711 224 | |
| 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 | -1 388 259 | -1 425 768 | 37 509 |
| B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G) | -12 000 000 | -12 008 656 | 8 656 |
| 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 | -596 829 | -596 829 | |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio | -1 262 400 | -1 262 400 | |
| B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons | -6 490 750 | -6 495 600 | 4 850 |
| B : 192/312-Divers | -1 241 877 | -1 241 877 | |
| B : 192/318-Parachèvement | -564 000 | -564 000 | |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -41 200 304 | -41 251 319 | 51 015 |
| B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes | -2 125 350 | -2 125 350 | |
| B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC | -332 510 | -332 510 | |
| B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition | -57 709 | -57 709 | |
| B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique | -479 367 | -479 367 | |
| B : 192/317-Divers | -25 372 | -24 868 | -504 |
| 2b-Budget Travaux Paquerettes | -3 020 308 | -3 019 804 | -504 |
| 2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -1 140 703 | -1 140 703 | |
| B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur | -210 429 | -210 429 | |
| B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson) | -2 845 016 | -2 846 569 | 1 553 |
| B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes | -145 051 | -145 051 | |
| B : 192/403-Honoraires Techniques U240 | -444 000 | -465 943 | 21 943 |
| B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC | -301 610 | -302 659 | 1 049 |
| B : 192/405-Coordination | -606 454 | -606 454 | |
| 2d-Budget Honoraires | -4 552 560 | -4 577 105 | 24 545 |
| B : 192/500-Charges de Gestion | -1 261 893 | -1 261 216 | -677 |
| 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 | -59 515 | -59 515 | |
| B : 192/504-Frais Avocat, Huissier | -309 126 | -315 129 | 6 003 |
| B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité | -874 926 | -874 926 | |
| B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussailement) | -1 385 142 | -1 385 142 | |
| B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains | -268 890 | -268 756 | -134 |
| B : 192/508-Reste à Programmer | -56 836 638 | -56 836 638 | |
| B : 192/A510-TVA non Récupérable | | | |
| 3-Budget Dépenses Annexes | -61 601 982 | -61 607 174 | 5 192 |
| B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€ | -60 000 | -60 000 | |
| B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -4 039 544 | -3 978 886 | -60 658 |
| B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire | -11 289 | -11 289 | |
| B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7% | -1 108 056 | -1 108 056 | |
| B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7% | -863 292 | -862 505 | -787 |
| B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières | -555 065 | -555 065 | |
| B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%) | -249 302 | -246 197 | -3 105 |
| 4-Budget Rémunération | -6 886 548 | -6 821 998 | -64 550 |
| B : 192/A401-Intérêts Court Terme | -135 162 | -136 051 | 889 |
| B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts | -820 818 | -1 320 818 | 500 000 |
| 5-Budget Frais Financiers | -955 980 | -1 456 869 | 500 889 |
| Sous-total dépenses | -163 851 182 | -163 730 157 | -121 025 |

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC RECETTES

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/20 | TTC au 31/12/21 | ECART |
|---|--------------------|--------------------|----------------|
| En Euros | Budget préc. | Budget actualisé | TTC |
| 1-Budget Cessions Secteur Mirabilis | 14 799 754 | 14 799 754 | |
| 1a-Budget Cessions Secteur Dolet | 2 861 160 | 3 254 400 | 393 240 |
| 1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz | 8 970 | 8 970 | |
| 1d-Budget Cessions | 519 500 | 519 500 | |
| A : 192/500-Produits de Gestion Locative | 33 140 | 36 992 | 3 852 |
| A : 192/501-Produits Divers | 316 456 | 289 463 | -26 993 |
| A : 192/502-Reste à Programmer | 73 287 888 | 73 287 888 | |
| A : 192/503-Participations Constructeurs | 12 332 742 | 12 321 506 | -11 236 |
| A : 192/A401-Produits Financiers | 11 776 | 11 776 | |
| 3-Budget Annexes | 85 982 002 | 85 947 625 | -34 377 |
| 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 | 52 609 312 | 52 609 312 | |
| Sous-total recettes | 160 434 593 | 160 793 456 | 358 863 |
| Sous-total trésorerie transitoire | 3 416 589 | 2 936 699 | 479 890 |

ECART ANNEE 2021-TTC

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| B : 192/10-Acquisitions | -505 500 | | -505 500 | -100% |
| B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -26 430 | | -26 430 | -100% |
| B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81 | -305 130 | | -305 130 | -100% |
| 1-Budget Foncier Nord | -837 060 | | -837 060 | -100% |
| 1-Budget Foncier Public | -9 000 | -9 000 | | |
| B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16 | -347 500 | | -347 500 | -100% |
| B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52 | | | | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -108 580 | | -108 580 | -100% |
| B : 192/142-Frais d'Acquisition 3% | -23 334 | 37 | -23 371 | -100% |
| B : 192/145-Taxes Foncières | -76 000 | -73 869 | -2 131 | -3% |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | | | | |
| 1-Budget Foncier | -555 414 | -73 832 | -481 582 | -87% |
| B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...) | -194 235 | -9 639 | -184 596 | -95% |
| B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...) | -84 954 | -27 404 | -57 550 | -68% |
| B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...) | -34 955 | -15 839 | -19 116 | -55% |
| B : 192/204-AMO Environnementale | -67 240 | -8 388 | -58 852 | -88% |
| 1a-Budget Etudes | -381 384 | -61 270 | -320 114 | -84% |
| B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson) | -411 007 | -139 805 | -271 202 | -66% |
| B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes | -871 | | -871 | -100% |
| B : 192/403-Honoraires Techniques U240 | -30 367 | -47 714 | 17 347 | 57% |
| B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC | -57 887 | -15 329 | -42 558 | -74% |
| B : 192/405-Coordination | -123 361 | -62 702 | -60 659 | -49% |
| 2-Budget Honoraires | -623 493 | -265 550 | -357 943 | -57% |
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -29 493 | -20 047 | -9 446 | -32% |
| B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud) | -386 040 | | -386 040 | -100% |
| B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement lot 25 Sud + Voie Pompier Ari | -2 223 | -39 732 | 37 509 | 1687% |
| B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement lot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G) | -3 125 498 | -2 663 495 | -462 003 | -15% |
| B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c | -28 584 | -13 997 | -14 587 | -51% |
| B : 192/318-Parachèvement | -120 000 | -75 786 | -44 214 | -37% |
| B : 192/311-Projet 1.4 : U236 | -24 250 | | -24 250 | -100% |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio | | | | |
| B : 192/312-Divers | -41 368 | -33 809 | -7 559 | -18% |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -3 757 456 | -2 846 866 | -910 590 | -24% |
| B : 192/321-Travaux Autres Secteurs Nord | | | | |
| B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panoramique Raccordement Merlián | | | | |
| B : 192/323-Divers | -505 | | -505 | -100% |
| B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz | -184 834 | -78 668 | -106 166 | -57% |
| 2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -185 339 | -78 668 | -106 671 | -58% |
| B : 192/500-Charges de Gestion | -96 345 | -136 252 | 39 907 | 41% |
| B : 192/501-Taxe sur les Salaires | -37 707 | -37 707 | | |
| B : 192/502-Assurance | -700 | -1 115 | 415 | 59% |
| B : 192/503-Frais sur Ventes | -16 740 | -180 | -16 560 | -99% |
| B : 192/504-Frais Avocat, Huissier | -29 170 | -11 014 | -18 156 | -62% |
| B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité | -24 701 | -12 935 | -11 766 | -48% |
| B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussailement) | -132 159 | -86 163 | -45 996 | -35% |
| B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains | -180 453 | -156 637 | -23 816 | -13% |
| 3-Budget Dépenses Annexes | -517 975 | -442 003 | -75 972 | -15% |
| B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€ | -20 000 | -5 000 | -15 000 | -75% |
| B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -191 181 | -156 352 | -34 829 | -18% |
| B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7% | -95 437 | | -95 437 | -100% |
| B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7% | 1 781 | 1 781 | | |
| B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières | | | | |
| 4-Budget Rémunération | -304 837 | -159 571 | -145 266 | -48% |
| B : 192/A401-Intérêts Court Terme | -45 | | -45 | |
| B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts | -6 000 | -6 000 | | |
| 5-Budget Frais Financiers | -6 045 | -6 000 | -45 | -1% |
| Sous-total dépenses | -7 178 003 | -3 942 760 | -3 235 243 | -45% |
| A : 192/100-Ilot 25 A | | | | |
| A : 192/102-Ilot 25 C Constructa | | | | |
| A : 192/104-Ilot 25/E & 23 Collectif Intermédiaire | 210 733 | -78 800 | -289 533 | -137% |
| A : 192/105-Ilot 25 F | | | | |
| 1-Budget Cessions Secteur Mirabilis | 210 733 | -78 800 | -289 533 | -137% |
| A : 192/1-Rétrocessions, Dation..... | | | | |
| 1d-Budget Cessions | | | | |
| A : 192/500-Produits de Gestion Locative | -1 000 | 963 | 1 963 | -196% |
| A : 192/501-Produits Divers | 68 391 | 80 277 | 11 886 | 17% |
| A : 192/503-Participations Constructeurs | 381 600 | | -381 600 | |
| 3-Budget Annexes | 448 991 | 81 240 | -367 751 | -82% |
| 4-Budget Participations Equipements | | | | |
| A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre | 2 000 000 | 2 000 000 | | |
| A : 192/412-Participation Epqmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC) | | | | |
| A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire | 161 142 | | -161 142 | |
| 4-Budget Participations | 2 161 142 | 2 000 000 | -161 142 | -7% |
| Sous-total recettes | 2 820 866 | 2 002 440 | -818 426 | -29% |
| C : 192/A520-Crédit de TVA Remboursé | 27 355 | 131 073 | -103 718 | 379% |
| D : 192/A520-TVA Reversée | | | | |
| D : 192/A610-Remboursement Emprunts | -600 000 | -600 000 | | |
| Sous-total trésorerie transitoire | -572 645 | -468 927 | -103 718 | -18% |
| Varation | -4 929 782 | -2 409 247 | -2 520 535 | |

BASTIDE MONTGOLFIER : BILAN PREVISIONNEL (POUR MEMO)

| Désignation lignes budgétaires | HT | TVA | TTC |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------|
| En Euros | Budget actualisé au 31/12/21 | | |
| 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 | -48 102 | | -48 102 |
| Sous-total dépenses | -959 573 | -182 291 | -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 | | | 10 377 |

DOMAINE MONTGOLFIER : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/21

| Désignation lignes budgétaires | HT | TVA | TTC |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------|
| En Euros | Budget actualisé au 31/12/21 | | |
| 1-Budget Etudes Domaine | -1 504 160 | -300 832 | -1 804 992 |
| 2-Budget Travaux | -9 113 405 | -1 822 681 | -10 936 086 |
| 3-Budget Dépenses Annexes Domaine | -905 000 | -149 767 | -1 054 767 |
| 4-Budget Remuneration Domaine | -604 934 | | -604 934 |
| Sous-total dépenses | -12 127 499 | -2 273 280 | -14 400 779 |
| A : 1922/300-Drac | 140 061 | | 140 061 |
| 3-Budget Subventions | 140 061 | | 140 061 |
| 4-Budget Participations Équipements | 11 987 439 | 2 397 488 | 14 384 927 |
| Sous-total recettes | 12 127 500 | 2 397 488 | 14 524 988 |
| Sous-total TVA | -1 | 1 | -124 207 |

| Cumul des prévisions TTC | HT | TVA | TTC |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| En Euros | Budget actualisé au 31/12/21 | | |
| Total recettes | 157 462 860 | 18 987 072 | 176 449 932 |
| Total dépenses | -157 462 860 | -21 809 940 | -179 272 800 |
| Sous-total TVA | | | 2 822 869 |

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE « DOMAINE MONTGOLFIER »

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | A fin 2021 Cumul | 2022 Prév. | 2023 Prév. | 2024 Prév. | 2025 02-oct |
|--|-------------------------------------|---------------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| B : 1922/201-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Tvx Urgents | -22 446 | -11 578 | | | | -10 868 |
| B : 1922/202-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Réhabilitation | -253 554 | | | | -253 554 | |
| B : 1922/205-Indemnités de Concours | -184 800 | | | | | -184 800 |
| B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Tvx Urgents | -44 232 | -18 491 | -25 741 | | | |
| B : 1922/401-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Réhabilitation | -1 112 880 | | | | -111 288 | -1 001 592 |
| B : 1922/402-OPC | -93 480 | | | | -4 674 | -88 806 |
| B : 1922/403-Coordonateur Sécurité CSPS | -31 200 | -966 | -2 976 | | -1 560 | -25 698 |
| B : 1922/404-Contrôle Technique | -62 400 | -1 800 | -7 200 | | -3 120 | -50 280 |
| 1-Budget Etudes Domaine | -1 804 992 | -32 835 | -35 917 | | -385 064 | -1 351 176 |
| B : 1922/300-Travaux Agricoles et Paysagers | -2 244 000 | | | | -1 122 000 | -1 122 000 |
| B : 1922/301-Travaux Réhabilitation | -6 240 000 | -7 675 | | | -3 116 162 | -3 116 163 |
| B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment | -620 130 | -2 142 | -617 988 | | | |
| B : 1922/303-Tolérance sur Tvx | -272 520 | | -60 000 | | | -212 520 |
| B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute | -280 415 | -150 021 | -31 297 | | -99 097 | |
| B : 1922/305-Provision Révisions Prix | -1 045 003 | | | | -522 502 | -522 501 |
| B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux | -234 018 | | | | | -234 018 |
| 2-Budget Travaux | -10 936 086 | -159 838 | -709 285 | | -4 859 761 | -5 207 202 |
| B : 1922/501-Frais de Repro / Pub. | -59 767 | -3 626 | -1 366 | -26 895 | -27 881 | 1 |
| B : 1922/502-Assurances (Do+trc) | -155 000 | | | | -155 000 | |
| B : 1922/503-Services Concédés, Viabilisation Intérieure (VRD) | -660 000 | | | | -360 000 | -300 000 |
| B : 1922/504-Divers et Imprévus | -180 000 | | | -36 000 | -71 827 | -72 173 |
| 3-Budget Dépenses Annexes Domaine | -1 054 767 | -3 626 | -1 366 | -62 895 | -614 708 | -372 172 |
| B : 1922/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -576 128 | -8 189 | -31 062 | | -432 096 | -104 781 |
| B : 1922/A340-Rémunération de Liquidation 0,5% | -28 806 | | | | | -28 806 |
| 4-Budget Remuneration Domaine | -604 934 | -8 189 | -31 062 | | -432 096 | -133 587 |
| Sous-total dépenses | -14 400 779 | -204 488 | -777 630 | -62 895 | -6 291 629 | -7 064 137 |
| A : 1922/300-Drac | 140 061 | | | | | 140 061 |
| 3-Budget Subventions | 140 061 | | | | | 140 061 |
| A : 1922/330-Participations Ville Domaine Montgolfier | 14 384 927 | | 1 000 000 | | 7 032 000 | 6 352 927 |
| 4-Budget Participations Equipements | 14 384 927 | | 1 000 000 | | 7 032 000 | 6 352 927 |
| Sous-total recettes | 14 524 988 | | 1 000 000 | | 7 032 000 | 6 492 988 |
| Sous-total trésorerie transitoire | -124 207 | | | | | -124 207 |
| Trésorerie brute | | -204 488 | 17 882 | -45 013 | 695 358 | 2 |

| Cumul des prévisions TTC En Euros | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | A fin 2021 Cumul | 2022 Prév. | 2023 Prév. | 2024 Prév. | 2025 44836 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Total recettes | 176 449 932 | 54 597 615 | 17 117 646 | 4 091 740 | 7 116 963 | 20 238 082 | | | | | 73 287 886 |
| Total dépenses | -179 272 800 | -75 450 576 | -4 293 760 | -6 022 712 | -14 411 660 | -14 707 515 | -2 663 919 | -2 015 640 | -1 908 628 | -566 070 | -57 232 320 |
| Total trésorerie transitoire | 2 822 869 | 16 995 617 | -12 604 755 | 5 000 000 | | 4 037 433 | | | | -5 000 000 | -5 605 426 |
| Trésorerie globale | | -3 857 344 | -3 638 213 | -569 185 | -7 863 882 | 1 704 118 | -959 801 | -2 975 441 | -4 884 069 | -10 450 139 | 1 |

ECART ANNEE 2021 MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -TTC

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| B : 1922/410-Coordonateur Sécurité CSPA | -966 | -966 | | |
| B : 1922/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils | -11 578 | -11 578 | | |
| B : 1922/420-Contrôle Technique | -1 800 | -1 800 | | |
| B : 1922/430-OPC | | | | |
| B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie | -18 491 | -18 491 | | |
| 1-Budget Etudes Domaine | -32 835 | -32 835 | | |
| B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment | -28 180 | -2 142 | -26 038 | |
| B : 1922/303-Tolérance sur Tvx | -10 106 | | | |
| B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute | -182 424 | -150 020 | -32 404 | |
| B : 1922/305-Provision Révisions Prix | | | | |
| B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux | | | | |
| 2-Budget Travaux | -220 710 | -152 162 | -58 442 | |
| B : 1921/501-Frais de Repro / Pub. | -2 248 | -2 674 | 426 | 19% |
| B : 1922/504-Divers et Imprévus | | | | |
| 3-Budget Divers | -2 248 | -2 674 | 426 | 19% |
| B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -10 658 | -7 830 | -2 828 | -27% |
| B : 1921/A340-Rém. de Liquidation | | | | |
| 4-Budget Remuneration | -10 658 | -7 830 | -2 828 | -27% |
| Sous-total dépenses | -266 451 | -195 501 | -60 844 | -23% |
| 4-Budget Participations Équipements | | | | |
| Sous-total recettes | | | | |
| Sous-total trésorerie transitoire | | | | |
| Variation | -266 451 | -195 501 | -60 844 | |

TABLEAU DES ACQUISITIONS

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds | Date acquisition |
|--|---|--|-------------------|----------------|------------|--------------------|------------------|
| Terrain 17 Imp Petits Champs | 896 B 17 | BEOLLETO Edmond | 670 000 | 6 724 | 100 | 10/07/2008 | 06/08/2008 |
| 4, Bd du Bassin Jeanne d'Arc | 893 H 97 | SCI ABRI | 25 000 | 300 | 83 | 18/12/2008 | 09/01/2009 |
| 14, Bd du Bassin Jeanne d'Arc | 893 H 44 | SARL TERRE MARINE | 515 200 | 6 283 | 82 | 18/12/2008 | 09/01/2009 |
| 171, Avenue du Merlan | 893 C 7 p devenue 264 & 267 | Consorts Belleudy | 560 000 | 6 804 | 82 | 25/02/2009 | 27/02/2009 |
| 109, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 C 262 | Indivis TAILHADES | 18 000 | 219 | 82 | 29/05/2009 | 13/01/2009 |
| Chemin du Four de Buze | 896 B 141 | Crts Jogand | 600 000 | 7 315 | 0 | 29/10/2009 | 30/10/2009 |
| 29, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 D 101p nouvelle ref 893 D 217 | Société Nouvelle de HLM | 89 100 | 1 086 | 82 | 30/10/2009 | 17/06/2010 |
| 59, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 D 219 & 220 | M & Mme SALMI | 12 710 | 155 | 82 | 09/03/2010 | 27/04/2010 |
| 171, Avenue du Merlan | 893 C 266 | SNC SAINTE MARTHE | 1 | 2 298 | 0 | 09/03/2010 | 11/03/2010 |
| 188, Ch du Four de Buze | 896 B 41 | Melle Aggeri | 310 000 | 4 244 | 0 | 30/06/2010 | 22/06/2010 |
| 171, Av du Merlan Prémption | 893 C 273 et 274 | Mme Anne-Marie ALLIO épouse TESSORE | 1 800 000 | 18 800 | 0 | 22/12/2010 | 06/01/2011 |
| 99, Bd Notre Dame de Santa Cruz 14ème | 893 C 82 | M. LULL | 680 000 | 5 110 | 0 | 28/04/2011 | 29/04/2011 |
| 72, Impasse des Étoiles | 896 M 99 | M & Mme Mazzetti | 799 000 | 3 405 | 0 | 31/05/2011 | 06/06/2011 |
| 100, Bd Ntre Dame Santa Cruz | 893 C 156 | M & Mme Ribet | 82 800 | 820 | 101 | 31/05/2011 | 25/07/2011 |
| 109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz | 893 C 98 | Mme Boisdon André née Bégarie | 300 000 | 1 835 | 0 | 07/06/2011 | 10/06/2011 |
| 75, Impasse des Étoiles | 896 N 16 | Mme Joëlle BRECHET Épse CHAUVIN | 600 000 | 3 305 | 0 | 14/12/2011 | 19/12/2011 |
| 160, Chem Four de Buze | 896 B 159-160-161 | Mme Jeanine GUIOT-PIN Épse NICOLET | 1 031 900 | 0 | 0 | 30/12/2011 | 27/01/2012 |
| 49 Chemin Four de Buze-Copro | 896 M 245 | LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS À MARSEILLE 14ÈME CHEMIN DU FOUR DE BUZE | 1 | 569 | 0 | 30/12/2011 | 24/01/2012 |
| 34, Impasse des Petits Champs | 896 B 165 | Biggi Louis et Jean-Paul | 37 900 | 379 | 0 | 30/01/2013 | 27/02/2013 |
| Chemin des Bessons | 896m45-154-156-153 | Société Pal RICARD | 2 789 670 | 24 315 | 115 | 28/06/2013 | 04/07/2013 |
| Chemin du Four de Buze Terrain | 96 B42 | Brechet/Giaretto | 55 000 | 1 100 | 50 | 28/11/2013 | 12/12/2013 |
| Tse Jeanne Marignan Résidences | 896 B 127p1 et 148p1 | | 28 050 | 0 | 0 | 20/12/2013 | 07/11/2014 |
| Chem du Four de Buze 896 A 30 Campagne Charlotte | 896 A 30 | Crts ALLIO/BENUCCI | 870 000 | 7 300 | 0 | 28/02/2014 | 03/04/2014 |
| Chem du Four de Buze | 896 N 113- 112p devenue (119-120-121-122) | Sci Mediterranee | 1 | 0 | 0 | 03/03/2014 | 03/03/2014 |
| 34, Impasse des Petits Champs | 896 B 176 & 178 | Biggi Christian | 320 000 | 1 107 | 0 | 31/03/2014 | 03/07/2014 |
| Bd Ntre Dame Santa Cruz | 893 C 85 & 87 | Crts Tessore | 2 976 000 | 28 343 | 105 | 31/10/2014 | 07/01/2015 |
| 109 Bd Notre Dame de Santa Cruz (Maison+terrain) | Parcelle 893 C 86 | M Gallicet Auguste | 700 000 | 3 460 | 0 | 29/05/2015 | 15/09/2015 |
| 34 Impasse Petits Champs 14ème | 896B215 et 216 | Cts Biggi Auguste | 163 910 | 1 083 | 100 | 22/12/2015 | 25/02/2016 |
| 24 Impasse des Petits Champs | 896 B 223 - 225 - 226 - | M. Pierre COQUARD | 147 100 | 1 471 | 0 | 22/12/2015 | 11/02/2016 |
| 60 Impasse des Étoiles | 896 M 302 | Lossi Panico | 887 600 | 8 876 | 100 | 30/12/2015 | 21/03/2016 |
| 34 Impasse Petits Champs | 896 B 2015 et 216 | Cts Biggi Auguste | 43 780 | 394 | 0 | 25/02/2016 | 31/03/2016 |
| 60 Impasse des Étoiles | 896 M 301 & 303 | Lossi Panico | 294 250 | 2 675 | 0 | 21/03/2016 | 21/03/2016 |
| 76, Chemin du Four de Buze | 896 B 203 | M Michel DALLAPORTA & Mme Bénédicte CHABERT épouse DALLAPORTA | 13 000 | 133 | 0 | 30/06/2016 | 21/07/2016 |
| 34, Impasse des Petits Champs-Tvse Camp Long | 896B90-896B92-94-96 (Tv Camp long) | Sci Marseille 14ème Impasse des Petits Champs | 2 500 000 | 25 000 | 100 | 27/09/2016 | 29/09/2016 |
| Prémption 15, Imp des Petits Champs | 896 B 25 & 34 | BOIMOND | 1 450 000 | 9 857 | 0 | 22/02/2017 | 27/02/2017 |
| 81, Bd Anatole de la Forge | 893 H109 (ex 102p) | HMP | 173 860 | 1 749 | 99 | 29/09/2017 | 27/03/2018 |
| 76, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 C 58 | Crts DI FRANCESCO | 1 550 | 64 | 24 | 29/11/2017 | 00/00/00 |
| 163 av du merlan | 893C291 | REYFELS | 13 100 | 131 | 100 | 29/11/2017 | 06/09/2019 |
| 25, Bd Caune | 896 E 62p | M & Mme CHARBONNIER | 7 350 | 98 | 75 | 29/11/2017 | 04/07/2018 |
| Imp des petits champs | 896B79p | VITA VERDE | 65 000 | 650 | 100 | 29/11/2017 | 00/00/00 |
| 155 Av du merlan | 893 C217 | SAUGE | 682 000 | 6 820 | 100 | 30/11/2017 | 27/12/2017 |
| 165 Av du merlan | 893 C 14 | REYNIER/GARREL | 302 500 | 3 025 | 100 | 30/04/2018 | 03/07/2019 |
| 163 Av du merlan | 893 C 293 | REYNIER | 56 990 | 509 | 100 | 30/04/2018 | 22/07/2019 |
| Acq Sallony Parcelle 896 B 52 | 896 B 52 | SALLONY | 41 260 | 366 | 110 | 30/09/2019 | 00/00/00 |
| 34, Impasse des Petits Champs | 896 B 205 (ex 97) | Mme BIGGI Michèle | 229 970 | 1 895 | 0 | 30/11/2019 | 03/02/2020 |
| 109, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 C 81 | Indivision GRAZZIANO | 305 130 | 2 543 | 120 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Acq MATHIEU Parcelle 896 B 16 | 896 B 16 | MATHIEU | 347 500 | 709 | 490 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Acq Sallony solde | | SALLONY | 339 600 | 3 396 | 100 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Chemin du bassin | 896 H94p | MARGNAN | 1 | 428 | 0 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Chemin du Four de Buze-BATI | 896 B 140 | Crts Jogand | 1 470 000 | 9 800 | 150 | 31/12/2024 | 00/00/00 |
| Acq Trinitaires Parcelle 896 M42 | 896 M 42 | TRINITAIRES | 33 900 | 339 | 100 | 31/12/2024 | 00/00/00 |
| Acq Trinitaires Parcelle 896 m232 | 896 M 232 | TRINITAIRES | 544 100 | 5 441 | 100 | 31/12/2024 | 00/00/00 |
| Total 1-Acquisitions | | | 25 983 784 | 222 728 | | | |
| 109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz | 893 C 206-207 | COMITI | 505 500 | 140 | 3 610 | 31/12/2023 | 00/00/00 |
| Total 1-Acquisitions non validées | | | 505 500 | 140 | | | |
| 26 Avenue des Pâquerettes 889 L 523 | 889 L 523 (ex 447p) | VILLE DE MARSEILLE | 20 000 | 1 340 | 15 | 30/09/2017 | 30/11/2017 |
| 4 Avenue des Pâquerettes 889 L 525 | 889 L 525 (ex 149p) | Conseil Régional PACA | 1 | 928 | 0 | 30/09/2017 | 30/11/2017 |
| 163 Av du Merlan | 893C223p->C308 | VDM | 1 | 162 | 0 | 29/11/2017 | 00/00/00 |
| Acq Etat/CD13 Parcelle 896 B 76 | 896 B 76 | DÉPARTEMENT 13 Direction des Routes et Ports | 9 000 | 90 | 100 | 31/05/2019 | 18/02/2019 |
| Voie U240 | 893 H24,28,25,D76,A91 | Ville de Marseille | 1 | 10 201 | 0 | 01/12/2022 | 00/00/00 |
| Elargissement Merlan | 893 C 18 | Ville de Marseille | 0 | 685 | 0 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Vallon de Santa Cruz | 893 C 114,107,153,168 | Ville de Marseille | 0 | 24 442 | 0 | 01/01/2023 | 00/00/00 |
| Total 15-Acquisitions Foncier Public | | | 29 003 | 37 848 | | | |

TABLEAU DES CESSIONS

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | de fonds | acquisition |
|---|--------------------|--|------------|---------|------------|------------|-------------|
| Chemin du bassin | 896 H95 | MARGINAN | 1 | 0 | 0 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Dation 34 imp petits champs 896B249 | 896B249 | BIGGI Michèle | 31 470 | 0 | 0 | 03/02/2020 | 03/02/2020 |
| Dation 34 imp petits champs 896B215-216 | 896B 215 et 216 | BIGGI Auguste | 43 780 | 0 | 0 | 25/02/2016 | 25/02/2016 |
| Total 2-Cessions | | | 75 251 | 0 | | | |
| Ilot 25 D | | CONSTRUCTA | 491 138 | 1 186 | 400 | 31/07/2018 | 27/11/2019 |
| Ilot 25 A | | SOGEPROM | 570 287 | 1 440 | 400 | 24/01/2019 | 22/12/2020 |
| Ilot 23 | | | 400 000 | 1 000 | 400 | 31/12/2024 | 31/12/2024 |
| Ilot DOLET 31 G | | | 700 000 | 1 750 | 400 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 A | | | 340 000 | 850 | 400 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 B | | | 1 032 000 | 2 580 | 400 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 H | | | 640 000 | 1 600 | 400 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot 25 H2 | | ART PROMOTION | 1 144 355 | 0 | 400 | 05/12/2016 | 05/12/2016 |
| Total 3-Cessions logement accession (à prix libre) | | | 5 317 780 | 10 406 | | | |
| Ilot 25 G | | QUARTUS | 97 409 | 627 | 150 | 13/04/2018 | 07/12/2018 |
| Total 3a-Cessions Services | | | 97 409 | 627 | | | |
| Ilot 25 G | | QUARTUS | 1 353 575 | 3 734 | 350 | 13/04/2018 | 07/12/2018 |
| Ilot 25 C | | CONSTRUCTA | 1 018 850 | 2 911 | 350 | 31/07/2018 | 31/12/2022 |
| Ilot 25 D | | CONSTRUCTA | 606 262 | 1 779 | 0 | 31/07/2018 | 27/11/2019 |
| Ilot 25 A | | SOGEPROM | 609 890 | 1 760 | 350 | 24/01/2019 | 22/12/2020 |
| Ilot 25 E | | | 1 508 744 | 3 662 | 412 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot 25 F | | | 1 359 600 | 3 300 | 412 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot 23 | | | 1 050 000 | 3 000 | 350 | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
| Total 4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé) | | | 7 506 921 | 20 146 | | | |
| ARI | Section B17 | ARI | 873 014 | 2 720 | 300 | 00/00/00 | 20/12/2012 |
| Ilot 25 H1 | | LOGIREM | 645 565 | 0 | 180 | 00/00/00 | 06/08/2014 |
| Total 4a-Cessions logement social | | | 1 518 579 | 2 720 | | | |
| Ilot 25 G | | QUARTUS | 21 750 | 84 | 250 | 13/04/2018 | 07/12/2018 |
| Ilot 25 E | | 650m2 pour du commerce | 119 500 | 478 | 250 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot 25 F | | 420 m2 à usage de commerces dont une boulangerie de 180 m2 SDP | 112 500 | 450 | 250 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot MIRABILUS 25 H1 LOGIREM | | 110 m2 de SDP à usage de commerces | 99 624 | 400 | 250 | 00/00/00 | 06/08/2014 |
| Ilot MIRABILUS 25 H2 ART PROMOTION | | ART PROMOTION | 120 634 | 794 | 250 | 00/00/00 | 05/12/2016 |
| Total 5b-Cessions Commerces | | | 474 007 | 2 206 | | | |
| Ilot paquerettes | | | 370 364 | 1 747 | 212 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 F | | | 265 000 | 1 250 | 212 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 E | | | 180 200 | 850 | 212 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 D | | | 477 000 | 2 250 | 212 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 C | | | 360 400 | 1 700 | 212 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Total 8-Participations constructeurs | | | 1 652 964 | 7 797 | | | |
| Ilot 25 B | | COLLECTIVITE | 84 000 | 1 000 | 84 | 31/12/2024 | 00/00/00 |
| Total Cessions équipements de proximité | | | 84 000 | 1 000 | | | |
| Ilot MIRABILUS 25 ECOLE | | 896b207 (Ex188 Partiel) 4010m2 | 303 677 | 4 010 | 84 | 20/07/2016 | 20/07/2016 |
| Total 10-Foncier Equipements Publics (Écoles....) | | | 303 677 | 4 010 | | | |



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DES HAUTS DE STE MARTHE

N°T 1600901CO

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2021**

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| I. RAPPORT DE PRESENTATION | 4 |
| 1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT..... | 4 |
| 2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT | 5 |
| 3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT | 6 |
| II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL | 8 |
| 1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE : | 8 |
| 2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT | 9 |
| 3) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT : | 11 |
| a) <i>Les acquisitions foncières</i> : | 11 |
| b) <i>L'avancement des travaux</i> : | 13 |
| c) <i>L'avancement des commercialisations</i> : | 18 |
| d) <i>L'avancement des rétrocessions</i> : | 21 |
| III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE | 22 |
| 1) LES DEPENSES de zac | 22 |
| a. <i>Les acquisitions foncières</i> | 22 |
| b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i> | 23 |
| c. <i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i> | 25 |
| d. <i>Le budget « Dépenses annexes</i> | 27 |
| e. <i>La rémunération du « Concessionnaire</i> | 27 |
| f. <i>Les frais financiers</i> | 28 |
| 2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »..... | 28 |
| 3) LES RECETTES de zac..... | 30 |
| a. <i>Les cessions</i> | 30 |
| b. <i>Le budget « Divers</i> » | 30 |
| c. <i>La participation du concédant</i> | 30 |
| 4) LES RECETTES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER » | 31 |
| 5) LA TRESORERIE CONSOLIDÉE | 31 |
| IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES..... | 32 |
| 1) LES DEPENSES de zac | 33 |
| a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> | 33 |
| b. <i>Etudes/travaux transverses</i> : | 34 |
| c. <i>En ce qui concerne les études et les travaux</i> | 34 |
| d. <i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i> | 36 |
| e. <i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i> | 37 |
| f. <i>En ce qui concerne les frais financiers</i> | 37 |
| 2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »..... | 37 |
| 3) LES RECETTES de zac..... | 38 |
| a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i> | 38 |
| 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> | 39 |
| d. <i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i> | 40 |
| 4) LES RECETTES de « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER » | 41 |
| V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : | 42 |
| VI. ANNEXES..... | 50 |
| Bilan prévisionnel CONSOLIDÉ | 50 |
| ZAC STE MARTHE : Bilan prévisionnel au 31/12/21..... | 51 |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle -Foncier et etudes | 52 |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle -TRAVAUX | 53 |

| | |
|--|----|
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES..... | 53 |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle -CESSIONS..... | 53 |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES RECETTES..... | 54 |
| Tableau des écarts zac -TTC depenses FONCIER ET ETUDES..... | 55 |
| Tableau des écarts zac -TTC depenses TRAVAUX ET AUTRES..... | 56 |
| Tableau des écarts zac -TTC recettes..... | 57 |
| Ecart Année 2021-TTC..... | 58 |
| BASTIDE MONTGOLFIER : Bilan prévisionnel (pour memo)..... | 59 |
| DOMAINE MONTGOLFIER : Bilan prévisionnel AU 31/12/21..... | 59 |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle « Domaine Montgolfier »..... | 60 |
| Ecart Année 2021 MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -TTC..... | 61 |
| Tableau des acquisitions..... | 62 |
| Tableau des CESSIONS..... | 63 |

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 (170119) : délibération n°URB 013-9684/21/CM du 15 avril 2021</p> <p>Avenant n°15 : délibération n°URBA 020-11118/21/CM du 16 Décembre 2021</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=> 2 octobre 2030</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 : | 2020-approuvé le 17/12/2021 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 |
| Budget du CRAC au 31/12/2021 : | 160,793 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 |
| <i>Avance versée au 31/12/2018 :</i> | 17,5 Millions € |
| <i>CRAC 2019 :</i> | |
| <i>Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2019):</i> | 15,5 Millions € TTC |
| <i>Participation d'équilibre Métropole (31/12/2019) :</i> | 32,304 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 |
| <i>Avance versée au 31/12/2019 :</i> | 17,5 Millions € TTC |
| <i>Participation versée au 31/12/2019 :</i> | 27,5 Millions € TTC |
| <i>Equipement VDM</i> | |
| <i>Buget BASTIDE Montgolfier</i> | 1,14 Millions € TTC |
| <i>Participation Equipement Ville de Marseille</i> | 1,03 Millions € TTC |
| <i>Subvention DRAC</i> | 100 000 € |
| <i>Sous opération clôturée au 31/12/2019.</i> | |
| <i>Budget DOMAINE Montgolfier</i> | 14,5 Millions € TTC |
| <i>Participation Equipement Ville de Marseille</i> | 14,5 Millions € TTC |
| BUDGET TOTAL ZAC | 173,233 Millions € TTC |
| <i>CRAC 2020:</i> | |
| <i>Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2020):</i> | 15,5 Millions € TTC |
| <i>Participation d'équilibre Métropole (31/12/2020) :</i> | 32,304 Millions € TTC |
| <i>Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :</i> | 3,6 Millions € TTC |
| <i>Participation aux équipement primaires Métropole :</i> | 4,083 Millions € TTC |
| <i>Avance versée au 31/12/2020 :</i> | 17,5 Millions € TTC |
| <i>Participation versée au 31/12/2020 :</i> | 31,5 Millions € TTC |
| <i>Equipement VDM</i> | |

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2021

| | |
|--|-------------------------------|
| Budget 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 |
| CRAC 2021: | |
| Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2021): | 15,5 Millions € TTC |
| Participation d'équilibre Métropole (31/12/2021) : | 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 31/12/2021 : | 17,5 Millions € TTC |
| Participation versée au 31/12/2021 : | 33,5 Millions € TTC |
| Equipement VDM | |
| Budget 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 | 176,449 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 :

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 2021, 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 de nombreuses procédures de mise en demeure (MDA) dont **4** en cours au 31 décembre 2021 :

- 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,
- JOGAND

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 2021, 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 31/12/2021 par rapport au nouveau budget prévisionnel soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous (l'avancement en % correspond à un avancement financier) :

Foncier Public

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | % |
|---|------------------|------------|------------|
| | Budget actualisé | Cumul | Avancement |
| B : 192/151-Acq Etat / Cd13 | -9 000 | -9 000 | 100% |
| 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 Région 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 | -526 461 | 100% |

Foncier Nord

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | % |
|---|------------------|-------------|------------|
| | 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 En Euros | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | % |
|--|------------------|-------------|------------|
| | 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 Ré. 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 | -347 500 | | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -926 343 | -535 455 | 58% |
| B : 192/142-Frais d'Acquisition 3% | -317 007 | -227 198 | 72% |
| B : 192/143-Frais de Relogement | -3 015 | -3 016 | 100% |
| B : 192/145-Taxes Foncières | -1 177 615 | -865 616 | 74% |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | -103 030 | -76 117 | 74% |
| 1-Budget Foncier | -19 750 996 | -15 362 146 | 78% |

| | | | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|------------|
| TOTAL BUDGET FONCIER | -38 802 440 | -33 576 528 | 87% |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|------------|

b) L'avancement des travaux:

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 de 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 parachèvement et de confortement).

En 2021, les travaux du chantier d'aménagement du cœur de quartier Mirabilis (l'îlot 25 Nord) se sont poursuivis pour accompagner les livraisons des programmes des îlots 25D et 25 G et les travaux de l'îlot 25A.

D'autre part ont débuté les études de maîtrise d'œuvre du secteur Dolet Besson (U236) ainsi que la nouvelle étude hydraulique de l'ensemble de la ZAC.

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé », au 31/12/2021, des poste études, honoraires techniques et des différents budgets de travaux, par rapport au nouveau budget prévisionnel (de chaque poste) soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | % |
|--|--------------------|--------------------|------------|
| | Budget actualisé | Cumul | Avancement |
| B : 192/300-Travaux Antérieurs | -76 681 | -76 681 | 100% |
| B : 192/320-Aléas | -897 445 | | |
| 2-Budget Travaux | -974 126 | -76 681 | 8% |
| B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet | -9 446 565 | -9 446 564 | 100% |
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -5 711 224 | -5 701 780 | 100% |
| 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 | -1 425 768 | -1 425 768 | 100% |
| B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G) | -12 008 656 | -4 414 813 | 37% |
| 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 | -582 240 | 98% |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio | -1 262 400 | | |
| B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons | -6 495 600 | | |
| B : 192/312-Divers | -1 241 877 | -731 570 | 59% |
| B : 192/318-Parachèvement | -564 000 | -75 786 | 13% |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -41 251 319 | -22 478 481 | 54% |
| B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes | -2 125 350 | -2 125 350 | 100% |
| B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC | -332 510 | -332 510 | 100% |
| B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition | -57 709 | -57 709 | 100% |
| B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique | -479 367 | -479 368 | 100% |
| B : 192/317-Divers | -24 868 | -24 868 | 100% |
| 2b-Budget Travaux Paquerettes | -3 019 804 | -3 019 805 | 100% |
| B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panoramique Rac | -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 | -80 611 | 21% |
| 2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -1 140 703 | -840 702 | 74% |
| TOTAL BUDGET TRAVAUX | -46 385 952 | -26 415 669 | 57% |

c) L'avancement des commercialisations:

Au 31 décembre 2021 :

- **Pas de nouvelle commercialisation en 2021**
- **La prorogation d'un compromis avec Constructa n'a pu se faire en raison de la caducité de leur permis de construire. Un nouveau compromis est envisagé selon l'avancée du dépôt d'un nouveau permis par Constructa**
- **Un appel à projet a été lancé pour les îlots 25 E et 25 F, 3 groupements ont été sélectionnés fin 2021**

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 31/12/2021 par rapport au nouveau budget prévisionnel soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous (le % d'avancement correspond à un avancement financier) :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | % |
|---|-------------------|------------------|------------|
| | 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 | 60 000 | 2% |
| 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 | 8 194 606 | 55% |
| 1a-Budget Cessions Secteur Dolet | 3 254 400 | | |
| 1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz | 8 970 | 8 970 | 100% |
| 1d-Budget Cessions | 519 500 | 519 500 | 100% |
| TOTAL BUDGET CESSIONS | 18 582 624 | 8 723 076 | 47% |

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 porte au cours de l'année 2017 ;
- Etablissement pour les enfants et adolescents polyhandicapés (EEAP) réalisé par l'Association Régionale pour l'Intégration à ouvert ses porte au cours de l'année 2018.
- **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 Miabilis, sa confirmation ainsi que sa programmation restent à définir.

Au 31 décembre 2021, deux chantiers de construction ont été livrés (Constructa et Quartus).

d) L'avancement des rétrocessions:

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

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

1) LES DEPENSES DE ZAC

Le montant des dépenses prévues était de 7 178 003 € TTC à comparer à 3 942 760 € TTC payées, soit un écart de - 3 235 243 € (une variation de -45%)

a. Les acquisitions foncières

Au cours de l'année 2021, 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. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|-------|----------------|
| B : 192/151-Acq Etat / Cd13 | -9 000 | -9 000 | | |
| B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille | | | | |
| B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449) | | | | |
| 1-Budget Foncier Public | -9 000 | -9 000 | | |

RAS

- Acquisition foncier Nord :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|---------------|--------------|----------|----------------|
| B : 192/10-Acquisitions | -505 500 | | -505 500 | -100% |
| B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -26 430 | | -26 430 | -100% |
| B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81 | -305 130 | | -305 130 | -100% |
| 1-Budget Foncier Nord | -837 060 | | -837 060 | -100% |

- 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 se pourvoit en cassation=>2023

- 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 dépréciation de 50 830 €
La SOLEAM a fait appel de ce jugement afin de contester l'indemnité de dépréciation.

- Acquisition foncier privé :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16 | -347 500 | | -347 500 | -100% |
| B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52 | | | | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -108 580 | | -108 580 | -100% |
| B : 192/142-Frais d'Acquisition 3% | -23 334 | 37 | -23 371 | -100% |
| B : 192/145-Taxes Foncières | -76 000 | -73 869 | -2 131 | -3% |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | | | | |
| 1-Budget Foncier | -555 414 | -73 832 | -481 582 | -87% |

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

Ces dépenses sont liées au lancement opérationnel du secteur Dolet Besson. Ce lancement initialement prévu en 2021 a été reporté en 2022 (le secteur Nord à recaler avec l'agriculture urbaine a été privilégié en 2021). 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 et 141 dépend de la réalité des acquisitions.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Les principales activités sur l'année 2021 sont :

- 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 autorisations d'urbanisme notamment : le suivi des

- programmes autorisés (25 G, 25 D, 25 A), la préparation d'un appel à candidature et à projet pour les îlots 25 F&E, l'accompagnement d'un projet privé sur l'îlot Pâquerettes ;
- en matière de qualité environnementale, le suivi des programmes immobiliers en phases préparatoire ou en phase chantier (25G, 25D, 25A, 27 Sud), l'aboutissement du retour d'expérience sur la mise en œuvre de la Charte QE depuis 2012 et le renouvellement du marché d'AMO
 - Procédure de consultation et notification d'un accord cadre de Maîtrise d'œuvre notamment pour le parachèvement d'Audisio Est, la réalisation du cheminement Montgolfier et le parc Mirabilis ;
 - Procédure de consultation et notification d'un accord cadre de Maîtrise d'œuvre notamment pour les aménagements urbains et paysagers du secteur Dolet Besson (U236, requalification de la rue Etienne Dolet).
 - Procédure de consultation, notification et lancement d'une Mission de synthèse hydrologique, hydraulique et hydrogéologique du territoire des Hauts de Sainte-Marthe.
 - Mise en place d'un marché d'AMO hydraulique.
 - Appel à projet et installation de 3 agriculteurs sur les parcelles SOLEAM

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. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|---------------|--------------|----------|----------------|
| B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...) | -194 235 | -9 639 | -184 596 | -95% |
| B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...) | -84 954 | -27 404 | -57 550 | -68% |
| B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...) | -34 955 | -15 839 | -19 116 | -55% |
| B : 192/204-AMO Environnementale | -67 240 | -8 388 | -58 852 | -88% |
| 1a-Budget Etudes | -381 384 | -61 270 | -320 114 | -84% |

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 2021. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

✓ Les études opérationnelles

Les écarts constatés pour l'année 2021 d'un montant total de – 357 943 € sur les postes budgétaires consacrés aux honoraires techniques et à la coordination s'expliquent par les motifs suivants :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson) | -411 007 | -139 805 | -271 202 | -66% |
| B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes | -871 | | -871 | -100% |
| B : 192/403-Honoraires Techniques U240 | -30 367 | -47 714 | 17 347 | 57% |
| B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC | -57 887 | -15 329 | -42 558 | -74% |
| B : 192/405-Coordination | -123 361 | -62 702 | -60 659 | -49% |
| 2-Budget Honoraires | -623 493 | -265 550 | -357 943 | -57% |

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 partie d'un décalage de facturation des honoraires techniques. Le poste budgétaire sera ajusté après validation du DGD du marché de MOE (prévu en 2022).

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 écarts constatés pour l'année 2021 d'un montant total de -1 017 261 € sur les postes budgétaires portant sur les travaux réalisés dans le secteurs SUD de la ZAC s'expliquent par les motifs suivants :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|-------|----------------|
|--|---------------|--------------|-------|----------------|

| | | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -29 493 | -20 047 | -9 446 | -32% |
| B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud) | -386 040 | | -386 040 | -100% |
| B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari | -2 223 | -39 732 | 37 509 | 1687% |
| B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G) | -3 125 498 | -2 663 495 | -462 003 | -15% |
| B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c | -28 584 | -13 997 | -14 587 | -51% |
| B : 192/318-Parachèvement | -120 000 | -75 786 | -44 214 | -37% |
| B : 192/311-Projet 1.4 : U236 | -24 250 | | -24 250 | -100% |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio | | | | |
| B : 192/312-Divers | -41 368 | -33 809 | -7 559 | -18% |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -3 757 456 | -2 846 866 | -910 590 | -24% |
| B : 192/321-Travaux Autres Secteurs Nord | | | | |
| B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panoramique Raccordement Merlan | | | | |
| B : 192/323-Divers | -505 | | -505 | -100% |
| B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz | -184 834 | -78 668 | -106 166 | -57% |
| 2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -185 339 | -78 668 | -106 671 | -58% |
| TOTAL BUDGET TRAVAUX | -3 942 795 | -2 925 534 | -1 017 261 | -26% |

Les principales activités sur l'année 2021 sont :

Budget 303 : L'écart résulte d'un décalage de facturation (DGD).

Budget 304 : La provision avait 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. En 2021, la réalisation des logements témoins devant permettre de valider l'atteinte des mesures de protection acoustique, a été retardée. La première visite, n'a pas permis de valider les objectifs fixés dans la Convention. La deuxième visite de contrôle est intervenue au 4^{ème} trimestre 2021. A cette occasion toutes les réserves n'ont pas pu être levées. En conséquence, HMP n'a pas sollicité le versement de la subvention.

Budget 305 :

La seule facture de 2021 est le DGD du marché de SOGEV. L'écart est dû à l'impact des révisions sur ce marché (31K€ HT) au DGD.

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

Budget 309 :

Solde des marchés de travaux de l'ilot 26C, la provision de 15 000€ sera reventilée sur le poste divers.

Budget 311 : Décalage de facturation des travaux de création de l'accès aux terrains acquis auprès de la société RICARD.

Budget 312 : le poste travaux divers varie suivant la vie de l'opération. La provision pour 2021 n'a pas été consommé. Le budget non consommé est reporté sur l'année suivante.

Budget 318 : Seul les travaux de parachèvement de la voie pompier et de la voie U240 ont été réalisés. Le budget avait été surestimé.

Budget 323 : RAS

Budget 324 :

Il était prévu des dépenses de déconstruction qui n'ont pas eu lieu car finalement il nous a été demandé de suspendre les déconstructions des bâtiments de ce secteur pour étudier l'opportunité de les réhabiliter après réduction du périmètre de ZAC dans le cadre du projet de parc agricole).

d. Le budget « Dépenses annexes »

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|---------------|--------------|---------|----------------|
| B : 192/500-Charges de Gestion | -96 345 | -136 252 | 39 907 | 41% |
| B : 192/501-Taxe sur les Salaires | -37 707 | -37 707 | | |
| B : 192/502-Assurance | -700 | -1 115 | 415 | 59% |
| B : 192/503-Frais sur Ventes | -16 740 | -180 | -16 560 | -99% |
| B : 192/504-Frais Avocat, Huissier | -29 170 | -11 014 | -18 156 | -62% |
| B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité | -24 701 | -12 935 | -11 766 | -48% |
| B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage) | -132 159 | -86 163 | -45 996 | -35% |
| B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains | -180 453 | -156 637 | -23 816 | -13% |
| 3-Budget Depenses Annexes | -517 975 | -442 003 | -75 972 | -15% |

Budget 500 :

Le budget charges de gestion correspond notamment coût d'entretien et de gestion du patrimoine de l'opération (mise en sécurité, évacuation de dépôts sauvage...), au coût des consommations des contrats d'eau et d'électricité souscrits dans le cadre de l'opération, au coût de publication des appels d'offre, des frais de reproduction et de toutes les dépenses pouvant être liées à la gestion de l'opération.

Les dépenses varient suivant la vie de l'opération. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

En 2021 l'écart constaté s'explique notamment par le dépense de mise en sécurité (environ 17K€ et de consommation).

Budget 501 : RAS

Budget 502 : Augmentation des coûts d'assurance du patrimoine (en particulier bâti)

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 2022.

Budget 504 : Les frais d'huissiers induits par les manquements 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. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€ | -20 000 | -5 000 | -15 000 | -75% |
| B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -191 181 | -156 352 | -34 829 | -18% |
| B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7% | -95 437 | | -95 437 | -100% |
| B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7% | 1 781 | 1 781 | | |
| B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières | | | | |
| 4-Budget Rémunération | -304 837 | -159 571 | -145 266 | -48% |

- 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 :
 - Seule l'acquisition de la parcelle 896 B 76 auprès du Département des Bouches-du-Rhône ; Décalage en 2022
 - 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 recettes de commercialisation perçues. Pas de recette en 2021
- 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 délivrant d'une autorisation d'urbanisme. La participation constructeur et par la même la rémunération « Monnier Ferrato » a été annulée suite au refus du permis.

f. Les frais financiers

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|-------|----------------|
| B : 192/A401-Intérêts Court Terme | -45 | | -45 | |
| B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts | -6 000 | -6 000 | | |
| 5-Budget Frais Financiers | -6 045 | -6 000 | -45 | -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%) . Les intérêts de l'année représente 6 000€.

2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

Le montant des dépenses prévues était de 266 451 € TTC à comparer à 195 501 € TTC payées, soit un écart de -60 844€ (variation de -23%)

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| B : 1922/410-Coordinateur Sécurité CSPS | -966 | -966 | | |
| B : 1922/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils | -11 578 | -11 578 | | |
| B : 1922/420-Contrôle Technique | -1 800 | -1 800 | | |
| B : 1922/430-OPC | | | | |
| B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie | -18 491 | -18 491 | | |
| 1-Budget Etudes Domaine | -32 835 | -32 835 | | |
| B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment | -28 180 | -2 142 | -26 038 | |
| B : 1922/303-Tolérance sur Tvx | -10 106 | | | |
| B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute | -182 424 | -150 020 | -32 404 | |
| B : 1922/305-Provision Révisions Prix | | | | |
| B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux | | | | |
| 2-Budget Travaux | -220 710 | -152 162 | -58 442 | |
| B : 1921/501-Frais de Repro / Pub. | -2 248 | -2 674 | 426 | 19% |
| B : 1922/504-Divers et Imprévus | | | | |
| 3-Budget Divers | -2 248 | -2 674 | 426 | 19% |
| B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -10 658 | -7 830 | -2 828 | -27% |
| B : 1921/A340-Rém. de Liquidation | | | | |
| 4-Budget Remuneration | -10 658 | -7 830 | -2 828 | -27% |
| Sous-total dépenses | -266 451 | -195 501 | -60 844 | -23% |

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 2021 :

- les études de maîtrise d'oeuvre
- des travaux préparatoires (repose de portes vandalisées)
- les travaux d'adduction en eau brute

L'écart constaté est dû au fait que la Ville de Marseille a ajourné les travaux de mise en sécurité du bâti qui auraient dû démarrer fin 2021.

3) LES RECETTES DE ZAC

Le montant des recettes attendues était de 2 820 866 € TTC à comparer à 2 002 440 € TTC reçues, soit un écart de - 818 426€ (variation de -29%)

a. Les cessions

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| A : 192/100-Ilot 25 A | | | | |
| A : 192/102-Ilot 25 C Constructa | | | | |
| A : 192/104-Ilot 25/E & 23 Collectif Intermédiaire | 210 733 | -78 800 | -289 533 | -137% |
| A : 192/105-Ilot 25 F | | | | |
| 1-Budget Cessions Secteur Mirabilis | 210 733 | -78 800 | -289 533 | -137% |
| A : 192/1-Rétrocessions, Dation..... | | | | |
| 1d-Budget Cessions | | | | |

Les -78K€ correspondent au remboursement de l'Acompte de l'ilot 25H2.

Le prévisionnel du budget 104 concernait l'ilot 25 E et s'explique par le décalage dans le lancement de l'AACP (le concédant n'a pas voulu que nous le lancions à l'été 2021. Il nous a été demandé d'attendre l'organisation du premier COPIL qui a eu lieu en septembre).

b. Le budget « Divers »

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| A : 192/500-Produits de Gestion Locative | -1 000 | 963 | 1 963 | -196% |
| A : 192/501-Produits Divers | 68 391 | 80 277 | 11 886 | 17% |
| A : 192/503-Participations Constructeurs | 381 600 | | -381 600 | |
| 3-Budget Annexes | 448 991 | 81 240 | -367 751 | -82% |

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 2021 résulte d'une sur évaluation des recettes perceptibles.

Concernant le poste 501, le réel 2021 correspond à :

- la refacturation des frais liés à la COT de l'ilot 25G pour 70K€, dont 25K€ non encore versé
- la refacturation des frais liés à la COT de l'ilot 27C pour 12K€
- La participation forfaitaire aux couts des aménagements pour 14K€
- La location de palissades pour 4K€

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 2021 (ilot Pâquerettes). La recette est reportée en 2022 (PC en cours d'instruction).

c. La participation du concédant

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre | 2 000 000 | 2 000 000 | | |
| A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC) | | | | |
| A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire | 161 142 | | -161 142 | |
| 4-Budget Participations | 2 161 142 | 2 000 000 | -161 142 | -7% |

La participation AMP à l'équilibre a été versée le 16/9/21.

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

RAS

5) *LA TRESORERIE CONSOLIDEE*

Trésorerie à fin 2020 : -1 302 496€

Trésorerie prévue fin 2021 (crac 2020) : -6 498 729€

Trésorerie réelle fin 2021 : -3 907 244€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 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 2022 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 2022, 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 :

- Viabiliser les lots agricole projetés : eaux brute, électricité, AEP
- Poursuivre les procédures de reprise en gestion et de rétrocession des ouvrages existants (ilot 25 Sud, U240...) : afin d'offrir une meilleure qualité de vie aux habitants ;
- Continuer 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'ilot 25 Nord (composante principale du cœur de quartier Mirabilis) ;
- 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 ;
- Engager 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.

Stratégiquement : La réduction du périmètre de ZAC nécessite le lancement du marché de modification des documents cadre de la ZAC, marché qui devrait être prévu pour la fin d'année 2022 pour une durée minimale de trois ans, temps nécessaire au déroulement des inventaires naturalistes, au montage du dossier d'évaluation environnemental et au processus de modification du document d'urbanisme.

Opérationnellement :

- 1) Développement en cours de la centralité Mirabilis (ilot 25 nord et parc mirabilis + parachèvement audisio)
- 2) Aménagement de la liaison Dolet Besson et travaux de requalification E. Dolet
- 3) Poursuivre les procédures de reprise en gestion des ouvrages (Audisio, 25 sud, U240)

La nature et la durée des actions à mettre en œuvre, notamment la réduction du périmètre de ZAC et la modification des documents cadre, nécessitent une prorogation de la durée de la concession de 5 ans, soit une fin de concession à 2030.

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 2022 :

Plusieurs procédures en contentieux ont été engagées par des propriétaires ayant des biens situés dans le secteur Nord. Les terrains concernés sont les suivants :

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|------------------|------------|--------------------|
| 109, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 C 81 | Indivision GRAZZIANO | 305 130,00 | 2 543,00 | 120,00 | 31/12/2022 |
| Acq MATHIEU Parcelle 896 B 16 | 896 B 16 | MATHIEU | 347 500,00 | 709,00 | 490,00 | 31/12/2022 |
| Acq Sallony solde | | SALLONY | 339 600,00 | 3 396,00 | 100,00 | 31/12/2022 |
| Chemin du bassin | 896 H94p | MARIGNAN | 1,00 | 428,00 | 0,00 | 31/12/2022 |
| 109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz | 893 C 206-207 | COMITI | 505 500,00 | 140,00 | 3 610,00 | 31/12/2023 |
| Chemin du Four de Buze-BATI | 896 B 140 | Crts Jogand | 1 470 000,00 | 9 800,00 | 150,00 | 31/12/2024 |
| Acq Trinitaires Parcelle 896 M42 | 896 M 42 | TRINITAIRES | 33 900,00 | 339,00 | 100,00 | 31/12/2024 |
| Acq Trinitaires Parcelle 896 m232 | 896 M 232 | TRINITAIRES | 544 100,00 | 5 441,00 | 100,00 | 31/12/2024 |
| Total 1-Acquisitions | | | 3 545 731,00 | 22 796,00 | | |

- 893C81GRAZIANO :
Au 31 décembre 2021, on interjette l'appel car nous ne sommes pas d'accord sur l'indemnité fixée en première instance => en 2022.
- 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'acquiescer au titre de cet emplacement. La Ville a délégué sa compétence pour répondre aux mises en demeure d'acquiescer au bénéfice de la SOLEAM son droit de réponse, en tant que concessionnaire et aménageur de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

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 et maintenu)**
- 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'acquiescer à venir. Au 31 décembre 2021, les propriétaires vont directement saisir le juge d'expropriation pour fixer l'indemnité.

Pour les besoins opérationnels identifiés au CRAC les acquisitions 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 ; problème de servitude

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 (attente nouvel avis France domaines).
 - 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.
 - Il sera procédé à la régularisation du découpage de la parcelle 889 L 522 au profit de l'îlot Pâquerettes ;
 - Concernant la parcelle 893 C 58 DI FRANSCECO : le propriétaire a demandé une indemnité supplémentaire et la réalisation d'un référé préventif avant travaux. Le dossier est en pré-contentieux.
- 893 C 206 et 207 COMITI :
La SOLEAM se pourvoit en cassation=>2023

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 2022 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 2022, 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 2022, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

Centralité Mirabilis

- **Cœur de quartier**

Les travaux :

- Viabilisation ilots 25A et 25C

Les études :

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

Poursuite de la mise en œuvre des îlots 25 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 études :

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

- **Secteur Dolet Bessons :**

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.

- **Secteur Pâquerettes :**

Les études :

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

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

-Déconstruction des maisons d'habitations situées au 109 bd notre dame de Santa Cruz et 34 impasse des petits champs :250K€ HT en 2022/2023.

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

Poste 303 « Projet U240 » : solde du projet prévu pour 2022

Poste 304 : dépenses prévisionnelles liées à la conventions acoustiques avec HMP, lissées sur 3,5 ans

Poste 306 « Aménagement ilot 25Nord » : les dépenses prévisionnelles de 2022 à hauteur de 1,2M€ HT intègrent :

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

Une provision de 4,3M€HT de 2023 à 2029.

Poste 307 : Viabilisation ILOT 23 Provision de 1,6M€HT à partir de 2024

Poste 308 : l'engagement pour 37K€ HT dépendra de l'étude hydraulique sur la gestion des eaux pluviales de la ZAC

Poste 309 « Aménagement ste Jeanne » : solde du projet prévu pour 2022

Poste 310 « Audisio » : Provision de 1M€ de 2024 à 2025

Poste 311 « Projet U236 » : en 2022 création de l'accès technique aux terrains du secteur Dolet Bessons et étalement prévisionnel jusqu'en 2024.

Poste 312 « divers » : Provision fixée à 510 000 €HT sur 5 ans.

Poste 318 « Parachèvement » : Provision fixée à 488 000 €HT sur 6 ans.

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

- **Poste 500 - Charges de gestion**

Elles comprennent principalement les consommations (EDF, SEMM), les frais de publication et, le cas échéant, les poses de clôture, disposition de protection et d'entretien des propriétés SOLEAM (hors débroussaillage)... et sont provisionnées pour environ **70 K€TTC/an 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**

Ce poste inclut en outre, 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 **88K€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 2022, 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 **500K€TTC 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

2022 : 151 018 € 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 :

2022 :

- La réitération de l'îlot 25 C générant une rémunération de 34 360€
- Le lancement d'un appel à projet sur les îlots 25 F et E se traduisant part par une rémunération sur CV pour environ 108 512€

2023 :

- La réitération de l'îlot 25 E et F générant une rémunération de 108 512€

- Rémunérations estimée sur participations constructeurs:

2022 :

- ILOT Pâquerettes : Montant HT 370 364 € => REM 7% : 25 925 €

f. En ce qui concerne les frais financiers

- Frais financiers CT : Mise en place d'un découvert CT sur 2022 pour 5M€ toutes opérations confondues
- Frais financiers MT : Mise en place d'un emprunt sur 2023 pour 5M€ in fine (taux 1%). Environ 500K€ de frais sur 5 ans

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 2021, pour l'année 2022, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

- Etudes et conseils :

Maîtrise d'œuvre de suivi des travaux de mise en sécurité du patrimoine bâti

Solde des engagements pour 30 000€HT

- Les travaux bâtis et paysagers:

Les travaux urgents pour la préservation du patrimoine bâti

Solde des engagements pour 106 000€HT

Nouveau marché 435 000€HT + Tolérance 50 000€HT

- Rémunération sur dépenses: 31 000€

La totalité des dépenses prévisionnelles autres est décalée entre 2024 et 2025

3) LES RECETTES DE ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Compte tenu du contexte rappelé et des objectifs présentés en préambule de ce chapitre à court terme les prévisions de commercialisation concerne le cœur de quartier Mirabilis. Au 31 décembre 2021, les perspectives envisageables sont les suivantes :

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds | Date AA |
|---|--------------------|--|---------------------|-----------------|------------|--------------------|------------|
| Ilot 25 C | | CONSTRUCTA | 1 018 850,00 | 2 911,00 | 350,00 | 31/07/2018 | 31/12/2022 |
| Ilot 25 E | | | 1 508 744,00 | 3 662,00 | 412,00 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot 25 F | | | 1 359 600,00 | 3 300,00 | 412,00 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Total 4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé) | | | 3 887 194,00 | 9 873,00 | | | |
| Ilot 25 E | | 650m2 pour du commerce | 119 500,00 | 478,00 | 250,00 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot 25 F | | 420 m2 à usage de commerces dont une boulangerie de 180 m2 SDP | 112 500,00 | 450,00 | 250,00 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Total 5b-Cessions Commerces | | | 232 000,00 | 928,00 | | | |

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

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|------------------|-----------------|------------|--------------------|
| Ilot 25 B | | COLLECTIVITE | 84 000,00 | 1 000,00 | 84,00 | 31/12/2024 |
| Total Cessions équipements de proximité | | | 84 000,00 | 1 000,00 | | |

- ILOT 23 : Recette prévisionnelle décalée en 2024/2025.

| 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 2021 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.

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|------------|--------------------|
| Ilot DOLET 31 G | | | 700 000,00 | 1 750,00 | 400,00 | 31/12/2025 |
| Ilot DOLET 31 A | | | 340 000,00 | 850,00 | 400,00 | 31/12/2025 |
| Ilot DOLET 31 B | | | 1 032 000,00 | 2 580,00 | 400,00 | 31/12/2025 |
| Ilot DOLET 31 H | | | 640 000,00 | 1 600,00 | 400,00 | 31/12/2025 |
| Total 3-Cessions logement accession (à prix libre) | | | 2 712 000,00 | 6 780,00 | | |

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 2022 sont les suivants :

- ILOT 27 SUD instruction du PCM déposé par promoteur ;
- ILOT PAQUERETTES dépôt d'un dossier de faisabilité
- ILOT 25 C Dépôt de permis en cours
- 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. A ce jour, pas de réponse sur les besoins.

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 31/12/21 en l'état.

- **Participations constructeurs**

Au 31 décembre 2021, la reprise des études de faisabilité par le propriétaire de l'îlot Paquerettes et la mise en œuvre du projet de Construction immobilière est attendue.

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|------------|--------------------|
| îlot paquerettes | | | 370 364,00 | 1 747,00 | 212,00 | 31/12/2022 |
| îlot DOLET 31 F | | | 265 000,00 | 1 250,00 | 212,00 | 31/12/2025 |
| îlot DOLET 31 E | | | 180 200,00 | 850,00 | 212,00 | 31/12/2025 |
| îlot DOLET 31 D | | | 477 000,00 | 2 250,00 | 212,00 | 31/12/2025 |
| îlot DOLET 31 C | | | 360 400,00 | 1 700,00 | 212,00 | 31/12/2025 |
| Total 8-Participations constructeurs | | | 1 652 964,00 | 7 797,00 | | |

- **Produits de gestion locative**

En 2022 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 2022 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 trottoir (branchement micro-crèche) après travaux

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

d. En ce qui concerne les prévisions de participation

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

Au 31/12/21, 15,5M€ ont été versés par la Ville de Marseille (ex concédant)

Au 31/12/21, 18M€ ont été versés par la Métropole ; reste 14 304 755 € à appeler en 2022

- **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 à verser 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 2022 :1 000 000€

Prévision 2024 :7 032 000€

Prévision 2025 :6 352 927€

Une subvention de la DRAC a été obtenue pour 140 061€, qui viendra en diminution de la participation de la Ville de Marseille.

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

Préambule – rappel des évènements antérieurs

La volonté de la collectivité de réinterroger le projet d'aménagement dans le secteur Nord de la ZAC étant confirmé, deux nouveaux postes budgétaires intitulés « reste à programmer » sont créés dans le CRACI 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 CRACI au 31 décembre 2021 reprend ces dispositions.

I - LES DÉPENSES DE ZAC

1 • Acquisitions et frais divers

- Foncier Public

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| 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 Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223) | -2 | -2 | |
| 1-Budget Foncier Public | -525 016 | -525 016 | |

RAS

- Foncier Nord

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 192/10-Acquisitions | -15 593 801 | -15 593 801 | |
| B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -1 188 505 | -1 188 505 | |
| 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 | -18 488 670 | -18 488 670 | |

RAS

○ Autre foncier

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|---------------|
| B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur | -6 053 581 | -6 053 581 | |
| B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs | -7 537 604 | -7 537 604 | |
| B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Réim. 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 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 | -347 500 | -347 500 | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -926 343 | -926 343 | |
| 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 | -1 103 746 | -1 177 615 | 73 869 |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | -103 030 | -103 030 | |
| 1-Budget Foncier | -19 624 156 | -19 698 025 | 73 869 |
| TOTAL BUDGET FONCIER | -38 637 842 | -38 711 711 | 73 869 |

L'évolution à la hausse du budget foncier est principalement liée à l'augmentation du poste suivant :
192/145 : Ce poste a été mis à jour pour tenir compte du rallongement des prévisions de cession.

2 • Etudes générales

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnement...) | -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 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur | -175 925 | -175 925 | |
| B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson) | -2 370 749 | -2 374 500 | 3 751 |
| B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes | -121 066 | -121 066 | |
| B : 192/403-Honoraires Techniques U240 | -370 000 | -388 286 | 18 286 |
| B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC | -251 892 | -252 766 | 874 |
| B : 192/405-Coordination | -505 378 | -505 378 | |
| 2d-Budget Honoraires | -3 795 010 | -3 817 921 | 22 911 |

L'évolution à la hausse du budget honoraires est principalement liée à l'augmentation du poste suivant :

-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%
- CSPTS: 2%
- OPC: 3%

-Le poste 192/403 « Honoraire Techniques U240 » suit les variations à la hausse des budgets travaux (Avenant n°9+calcul de révisions) correspondant à ce secteur d'intervention.

-Le poste 192/404, augmente pour tenir compte d'un ajustement sur une pénalité de marché mal imputée préalablement.

o Travaux

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 | HT au 31/12/21 | ECART |
|--|--------------------|--------------------|-----------------|
| | Budget préc. | Budget actualisé | HT |
| B : 192/300-Travaux Antérieurs | -64 070 | -64 070 | |
| B : 192/320-Aléas | -1 340 778 | -747 871 | -592 907 |
| 2-Budget Travaux | -1 404 848 | -811 941 | -592 907 |
| B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet | -7 898 761 | -7 898 761 | |
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -4 759 523 | -4 759 523 | |
| 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 | -1 156 882 | -1 188 140 | 31 258 |
| 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 | -497 357 | -497 357 | |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio | -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 | -34 364 960 | -34 396 218 | 31 258 |
| B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes | -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 | -21 144 | -20 723 | -421 |
| 2b-Budget Travaux Paquerettes | -2 516 925 | -2 516 504 | -421 |
| 2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -952 705 | -952 705 | |
| TOTAL BUDGET TRAVAUX | -39 239 438 | -38 677 368 | -562 070 |

Au CRAC 2021, le budget travaux diminue globalement de 562 070 € 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 : la diminution s'impose par la mise en place de frais supplémentaires liés à la mise en place d'un emprunt.

-Le poste 192/305 correspondant au projet Ilot 25 Sud et Voie Pompier qui prend en compte le DGD du marché SOGEV et le calcul de la révision de prix depuis son démarrage en 2016.

-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 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 192/500-Charges de Gestion | -1 084 673 | -1 084 673 | |
| 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 | -49 599 | -49 599 | |
| B : 192/504-Frais Avocat, Huissier | -270 000 | -270 000 | |
| B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité | -729 880 | -729 880 | |
| B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillement) | -1 154 975 | -1 154 975 | |
| B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains | -225 785 | -225 785 | |
| B : 192/508-Reste à Programmer | -47 363 865 | -47 363 865 | |
| B : 192/A510-TVA non Récupérable | -513 | -513 | |
| 3-Budget Depenses Annexes | -51 485 142 | -51 485 142 | |

RAS

5 • Rémunérations du concessionnaire

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€ | -60 000 | -60 000 | |
| B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -4 039 544 | -3 978 886 | -60 658 |
| B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire | -11 289 | -11 289 | |
| B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7% | -1 108 056 | -1 108 056 | |
| B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7% | -863 292 | -862 505 | -787 |
| B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières | -555 065 | -555 065 | |
| B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%) | -249 302 | -246 197 | -3 105 |
| 4-Budget Rémunération | -6 886 548 | -6 821 998 | -64 550 |

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 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|

| | | | |
|------------------------------------|----------|------------|---------|
| B : 192/A401-Intérêts Court Terme | -135 162 | -136 051 | 889 |
| B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts | -820 818 | -1 320 818 | 500 000 |
| 5-Budget Frais Financiers | -955 980 | -1 456 869 | 500 889 |

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 et se finiront au 1^{er} trimestre 2022:

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 est prévu avec le rallongement de la durée de la concession la mise en place un emprunt de 5M€ en 2023 pour une durée de 5 ans à taux fixe d'environ 1%.

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.

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

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 | HT au 31/12/21 | ECART |
|--|----------------|------------------|-------|
| | Budget préc. | Budget actualisé | HT |
| B : 1922/201-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Tvx Urgents | -18 705 | -18 705 | |
| 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 | -36 860 | -36 860 | |
| B : 1922/401-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Réhabilitation | -927 400 | -927 400 | |
| B : 1922/402-OPC | -77 900 | -77 900 | |
| B : 1922/403-Coordonateur Sécurité CSPS | -26 000 | -26 000 | |
| B : 1922/404-Controle Technique | -52 000 | -52 000 | |
| 1-Budget Etudes Domaine | -1 504 160 | -1 504 160 | |

RAS

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

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 1922/300-Travaux Agricoles et Paysagers | -1 870 000 | -1 870 000 | |
| B : 1922/301-Travaux Réhabilitation | -5 200 000 | -5 200 000 | |
| B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment | -516 775 | -516 775 | |
| 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 | -195 015 | -195 015 | |
| 2-Budget Travaux | -9 113 405 | -9 113 405 | |

RAS

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

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 1922/501-Frais de Repro / Pub. | -50 000 | -50 000 | |
| B : 1922/502-Assurances (Do+trc) | -155 000 | -155 000 | |
| B : 1922/503-Services Concédés, Viabilisation Intérieure (VRD) | -550 000 | -550 000 | |
| B : 1922/504-Divers et Imprévus | -150 000 | -150 000 | |
| 3-Budget Dépenses Annexes Domaine | -905 000 | -905 000 | |

RAS

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

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| 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 | |

RAS

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 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| A : 192/100-Ilot 25 A | 1 180 177 | 1 180 177 | |
| 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 | 3 100 344 | 3 100 344 | |
| A : 192/105-Ilot 23 | 1 450 000 | 1 450 000 | |
| 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 | 12 590 373 | 12 590 373 | |

RAS

 ○ **AUTRES SECTEURS**

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| 1a-Budget Cessions Secteur Dolet | 2 712 000 | 2 712 000 | |
| 1b-Budget Cessions Secteur Bessons | | | |
| 1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz | 7 500 | 7 500 | |
| 1d-Budget Cessions | 519 500 | 519 500 | |

| | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|--|
| TOTAL BUDGET CESSIONS | 15 829 373 | 15 829 373 | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|--|

2 • Budget Annexes

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| A : 192/500-Produits de Gestion Locative | 31 053 | 34 905 | 3 852 |
| A : 192/501-Produits Divers | 273 091 | 251 522 | -21 569 |
| A : 192/502-Reste à Programmer | 61 073 240 | 61 073 240 | |
| A : 192/503-Participations Constructeurs | 12 332 742 | 12 321 506 | -11 236 |
| A : 192/A401-Produits Financiers | 11 776 | 11 776 | |
| 3-Budget Annexes | 73 721 902 | 73 692 949 | -28 953 |

- 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 192/501 « produit divers » évolue en fonction de la refacturation des frais liés à la convention d'occupation temporaire.

-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€ + 37 883 423€=60 119 340€

+recettes de participations attendues soit 4 600m2 à 209€ =961 400€

- Le poste 192/503 « 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 2021, ce poste évolue à baisse du fait de la mise à jour de la SDP prévisionnelle sur l'îlot Pâquerettes qui passe de 1 800 à 1 755 m2/SDP

3• Participation Collectivité

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART 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 | 51 808 552 | 51 808 552 | |

Le poste budgétaire n°413 correspondant à la participation de la Métropole pour la Gestion Transitoire, est crée 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 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART 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 | 11 987 500 | 11 987 439 | 61 |

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| A : 1922/300-Drac | 140 000 | 140 061 | -61 |

RAS

* * * * *

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT | TVA | TTC |
|---|------------------------------|--------------------|---------------------|
| | Budget actualisé au 31/12/21 | | |
| B : 1-Dépenses.Acquisitions | -38 711 712 | -90 728 | -38 802 440 |
| B : 2-Dépenses.Etudes | -3 651 324 | -723 148 | -4 374 472 |
| B : 3-Dépenses.Travaux | -48 599 677 | -9 693 046 | -58 292 723 |
| B : 4-Dépenses.Honoraires techniques | -5 168 388 | -1 029 278 | -6 197 666 |
| B : 5-Dépenses.Divers | -52 399 856 | -10 273 623 | -62 673 479 |
| B : 6-Dépenses.Rémunération | -7 475 035 | | -7 475 035 |
| B : 7-Dépenses.Financiers | -1 456 869 | | -1 456 869 |
| Sous-total dépenses | -157 462 861 | -21 809 823 | -179 272 684 |
| A : 1-Recettes.Ventes | 76 902 614 | 14 967 898 | 91 870 512 |
| A : 10-Recettes.Participations équipements VDM | 15 891 925 | 3 178 385 | 19 070 310 |
| A : 2-Recettes.Participations constructeurs | 12 321 506 | | 12 321 506 |
| A : 3-Recettes.Subventions | 240 061 | | 240 061 |
| 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 | 286 427 | 40 028 | 326 455 |
| A : 6-Recettes.Financiers | 11 776 | | 11 776 |
| Sous-total recettes | 157 462 861 | 18 987 071 | 176 449 932 |
| Sous-total TVA | | | 2 822 752 |

ZAC STE MARTHE : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/21

| Désignation lignes budgétaires | HT | TVA | TTC |
|---|------------------------------|--------------------|---------------------|
| En Euros | Budget actualisé au 31/12/21 | | |
| 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 | -19 698 025 | -52 971 | -19 750 996 |
| 1a-Budget Etudes | -3 404 779 | -673 840 | -4 078 619 |
| 2-Budget Travaux | -811 941 | -162 185 | -974 126 |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -34 396 218 | -6 855 101 | -41 251 319 |
| 2b-Budget Travaux Paquerettes | -2 516 504 | -503 300 | -3 019 804 |
| 2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -952 705 | -187 998 | -1 140 703 |
| 2d-Budget Honoraires | -3 817 921 | -759 184 | -4 577 105 |
| 3-Budget Dépenses Annexes | -51 485 142 | -10 122 032 | -61 607 174 |
| 4-Budget Rémunération | -6 821 998 | | -6 821 998 |
| 5-Budget Frais Financiers | -1 456 869 | | -1 456 869 |
| Sous-total dépenses | -144 375 788 | -19 354 369 | -163 730 157 |
| 1-Budget Cessions Secteur Mirabilis | 12 590 373 | 2 209 381 | 14 799 754 |
| 1a-Budget Cessions Secteur Dolet | 2 712 000 | 542 400 | 3 254 400 |
| 1b-Budget Cessions Secteur Bessons | | | |
| 1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz | 7 500 | 1 470 | 8 970 |
| 1d-Budget Cessions | 519 500 | | 519 500 |
| 3-Budget Annexes | 73 692 949 | 12 254 676 | 85 947 625 |
| 4-Budget Participations Équipements | 3 044 913 | 608 982 | 3 653 895 |
| A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre | 32 304 755 | | 32 304 755 |
| A : 192/410-Participations Métropole Equipements | 3 402 988 | 680 598 | 4 083 586 |
| A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan | 15 500 000 | | 15 500 000 |
| A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC) | 375 024 | 75 005 | 450 029 |
| A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire | 225 785 | 45 157 | 270 942 |
| 4-Budget Participations | 51 808 552 | 800 760 | 52 609 312 |
| Sous-total recettes | 144 375 787 | 16 417 669 | 160 793 456 |
| Sous-total trésorerie transitoire | 1 | -1 | 2 936 699 |

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -FONCIER ET ETUDES

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|------------------|-------------|----------|----------|------------|------------|----------|----------|--------------|---------|------|
| En Euros | Budget actualisé | Cumul | Prév. | Prév. | Prév. | 02-oct | | | Rallongement | | |
| 1-Budget Foncier Abandonné | | | | | | | | | | | |
| B : 192/10-Acquisitions | -15 593 801 | -15 088 301 | | -505 500 | | | | | | | |
| B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -1 188 505 | -1 162 075 | | -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 : 192/113-Frais sur Acquisitions | -548 295 | -548 295 | | | | | | | | | |
| 1-Budget Foncier Nord | -18 524 981 | -17 687 921 | | -837 060 | | | | | | | |
| 1-Budget Foncier Public | -526 463 | -526 461 | | | | | | | | | -2 |
| B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur | -6 053 581 | -6 053 581 | | | | | | | | | |
| B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs | -7 537 604 | -6 703 462 | | | | -834 142 | | | | | |
| B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rév. 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 | -41 260 | -339 600 | | | | | | | | |
| B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141 | -2 070 000 | -600 000 | | | | -1 470 000 | | | | | |
| B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16 | -347 500 | | -347 500 | | | | | | | | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -926 343 | -535 455 | | -390 888 | | | | | | | |
| B : 192/142-Frais d'Acquisition 3% | -317 007 | -227 198 | | | | -89 809 | | | | | |
| B : 192/143-Frais de Relogement | -3 015 | -3 016 | | | | | | | | | 1 |
| B : 192/144-Consignation | | | | | | | | | | | |
| B : 192/145-Taxes Foncières | -1 177 615 | -865 616 | -76 000 | -76 000 | -77 000 | -78 000 | -5 000 | | | | 1 |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | -103 030 | -76 117 | | -26 913 | | | | | | | |
| 1-Budget Foncier | -19 750 996 | -15 362 146 | -763 100 | -493 801 | -2 214 809 | -912 142 | -5 000 | | | | 2 |
| B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...) | -1 939 139 | -1 312 686 | -25 136 | -75 168 | -100 224 | -100 224 | -100 224 | -100 224 | -100 224 | -25 056 | 27 |
| B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...) | -1 043 620 | -758 064 | -88 353 | -98 604 | -98 604 | | | | | | 5 |
| B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...) | -359 910 | -198 928 | -21 560 | -34 857 | -46 476 | -46 476 | -11 619 | | | | 6 |
| B : 192/204-AMO Environnementale | -735 950 | -443 655 | -16 533 | -70 404 | -70 404 | -70 404 | -64 537 | | | | 13 |
| 1a-Budget Etudes | -4 078 619 | -2 713 333 | -151 582 | -279 033 | -315 708 | -217 104 | -176 380 | -100 224 | -100 224 | -25 056 | 25 |

ECHancier de Trésorerie Prévisionnelle - Travaux

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | A fin 2021 Cumul | 2022 Prév. | 2023 Prév. | 2024 Prév. | 2025 02-oct | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|-------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|------------|--------------|------------|----------|----------|
| | | | | | | | | Rallongement | | | |
| B : 192/300-Travaux Antérieurs | -76 681 | -76 681 | | | | | | | | | |
| B : 192/320-Aléas | -897 445 | | | | | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 545 |
| 2-Budget Travaux | -974 126 | -76 681 | | | | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 545 |
| B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch. | -9 446 565 | -9 446 564 | | | | | | | | | -1 |
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -5 711 224 | -5 701 780 | -9 446 | | | | | | | | 2 |
| B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud) | -534 000 | -99 960 | -105 030 | -140 040 | -140 040 | -48 946 | | | | | 16 |
| B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari | -1 425 768 | -1 425 768 | | | | | | | | | |
| B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G) | -12 008 656 | -4 414 813 | -1 558 258 | -2 011 860 | -2 011 860 | -2 011 860 | | | | | -5 |
| B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23 | -1 920 000 | | | | -500 000 | -1 000 000 | -420 000 | | | | |
| 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 | -596 829 | -582 240 | -14 587 | | | | | | | | -2 |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audiois + Abords 27 Sud + Finition Audiois | -1 262 400 | | | | -631 200 | -631 200 | | | | | |
| B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons | -6 495 600 | | -29 100 | -808 317 | -1 077 756 | -1 077 756 | -1 077 756 | -1 077 756 | -1 077 756 | -269 439 | 36 |
| B : 192/312-Divers | -1 241 877 | -731 570 | -37 180 | -65 710 | -78 852 | -78 852 | -78 852 | -78 852 | -78 852 | -13 142 | -15 |
| B : 192/318-Parachèvement | -564 000 | -75 786 | | | -81 372 | -81 372 | -81 372 | -81 372 | -81 372 | | 18 |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -41 251 319 | -22 478 481 | -1 753 601 | -3 151 699 | -4 521 080 | -4 929 986 | -1 657 980 | -1 237 980 | -1 237 980 | -282 581 | 49 |
| 2b-Budget Travaux Paquerettes | -3 019 804 | -3 019 805 | | | | | | | | | 1 |
| 2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -1 140 703 | -840 702 | | -250 000 | | -49 999 | | | | | -2 |
| B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur | -210 429 | -210 432 | | | | | | | | | 3 |
| B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson) | -2 846 569 | -1 410 830 | -48 443 | -192 680 | -231 216 | -231 216 | -231 216 | -231 216 | -231 216 | -38 536 | |
| B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes | -145 051 | -144 180 | -871 | | | | | | | | |
| B : 192/403-Honoraires Techniques U240 | -465 943 | -461 347 | -4 596 | | | | | | | | |
| B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC | -302 659 | -212 840 | -39 790 | -6 950 | -8 340 | -8 340 | -8 340 | -8 340 | -8 340 | -1 390 | 11 |
| B : 192/405-Coordination | 606 454 | -224 285 | -53 331 | -45 670 | -54 804 | -54 804 | -54 804 | -54 804 | -54 804 | -9 134 | -14 |
| 2d-Budget Honoraires | -4 577 105 | -2 663 914 | -147 031 | -245 300 | -294 360 | -294 360 | -294 360 | -294 360 | -294 360 | -49 060 | |

ECHancier de Trésorerie Prévisionnelle - Autres

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | A fin 2021 Cumul | 2022 Prév. | 2023 Prév. | 2024 Prév. | 2025 02-oct | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|-------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| | | | | | | | | Rallongement | | | |
| B : 192/500-Charges de Gestion | -1 261 216 | -1 022 451 | -67 244 | -57 125 | -57 125 | -57 274 | | | | | 3 |
| B : 192/501-Taxe sur les Salaires | -580 852 | -342 365 | -13 565 | -46 860 | -56 232 | -56 232 | -56 232 | -9 372 | | | 6 |
| B : 192/502-Assurance | -25 000 | -22 891 | -576 | -768 | | | | | | | 3 |
| B : 192/503-Frais sur Ventas | -59 515 | -3 225 | | | -42 219 | -14 073 | | | | | 2 |
| B : 192/504-Frais Avocat, Huissier | -315 129 | -226 487 | -21 095 | -15 000 | -15 000 | -15 000 | -15 000 | -7 547 | | | |
| B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité | -874 926 | -453 667 | -20 942 | -75 060 | -100 080 | -100 080 | -100 080 | -25 020 | | | 3 |
| B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage) | -1 385 142 | -884 869 | -94 367 | -80 000 | -80 000 | -80 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 | -45 905 | -1 |
| B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains | -268 756 | -160 117 | -108 639 | | | | | | | | |
| B : 192/508-Reste à Programmer | -56 836 638 | | | | | | | | | | -56 836 638 |
| B : 192/A510-TVA non Récupérable | | | | | | | | | | | |
| 3-Budget Dépenses Annexes | -61 607 174 | -3 116 072 | -326 428 | -274 813 | -351 424 | -322 659 | -211 312 | -81 939 | -40 000 | -45 905 | -56 836 622 |
| B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€ | -60 000 | -45 000 | -15 000 | | | | | | | | |
| B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -3 978 886 | -2 750 899 | -183 928 | -250 159 | -339 322 | -297 219 | -85 979 | -68 229 | -3 156 | | 5 |
| B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire | -11 289 | -6 759 | -4 530 | | | | | | | | |
| B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7% | -1 108 056 | -559 453 | -142 872 | -108 512 | | -297 219 | | | | | |
| B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7% | -862 505 | -746 798 | -25 925 | | | -89 782 | | | | | |
| B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières | -555 065 | -555 065 | | | | | | | | | |
| B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%) | -246 197 | | | | | | | | | | -246 197 |
| 4-Budget Rémunération | -6 821 998 | -4 663 974 | -372 255 | -358 671 | -339 322 | -684 220 | -85 979 | -68 229 | -3 156 | | -246 192 |
| B : 192/A401-Intérêts Court Terme | -136 051 | -135 115 | -934 | | | | | | | | -2 |
| B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts | -1 320 818 | -819 618 | -1 200 | -69 440 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -13 888 | -32 |
| 5-Budget Frais Financiers | -1 456 869 | -954 733 | -2 134 | -69 440 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -13 888 | -34 |
| Sous-total dépenses | -163 730 157 | -74 104 223 | -3 516 131 | -5 959 817 | -8 120 031 | -7 643 378 | -2 663 919 | -2 015 640 | -1 908 628 | -566 070 | -57 232 320 |

ECHancier de Trésorerie Prévisionnelle - Cessions

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | A fin 2021 Cumul | 2022 Prév. | 2023 Prév. | 2024 Prév. | 2025 02-oct | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|-------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|------|--------------|------|------|------|
| | | | | | | | | Rallongement | | | |
| A : 192/100-Ilot 25 A | 1 416 212 | 1 416 212 | | | | | | | | | |
| A : 192/102-Ilot 25 C Constructa | 1 222 620 | 1 018 885 | 1 120 735 | | | | | | | | |
| A : 192/103-Ilot 25 D Constructa | 1 316 880 | 1 316 880 | | | | | | | | | |
| A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F | 3 720 413 | 60 000 | -60 000 | 3 720 413 | | | | | | | |
| A : 192/105-Ilot 23 | 1 740 000 | | | | | 1 740 000 | | | | | |
| 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 (Ecoles,...) | 387 677 | 303 677 | | | 84 000 | | | | | | |
| 1-Budget Cessions Secteur Mirabilis | 14 799 754 | 8 194 606 | 1 060 735 | 3 720 413 | 84 000 | 1 740 000 | | | | | |
| 1a-Budget Cessions Secteur Dolet | 3 254 400 | | | | | | | | | | |
| 1b-Budget Cessions Secteur Bessons | | | | | | | | | | | |
| 1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz | 8 970 | 8 970 | | | | | | | | | |
| 1d-Budget Cessions | 519 500 | 519 500 | | | | | | | | | |

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -AUTRES RECETTES

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| En Euros | Budget actualisé | Cumul | Prév. | Prév. | Prév. | 02-oct | | | Rallongement | | |
| A : 192/500-Produits de Gestion Locative | 36 992 | 35 103 | 963 | 963 | 963 | -1 000 | | | | | |
| A : 192/501-Produits Divers | 289 463 | 259 241 | 30 222 | | | | | | | | |
| A : 192/502-Reste à Programmer | 73 287 888 | | | | | | | | | 73 287 888 | |
| A : 192/503-Participations Constructeurs | 12 321 506 | 10 668 543 | | 370 364 | | 1 282 600 | | | | | -1 |
| A : 192/A401-Produits Financiers | 11 776 | 11 777 | | | | | | | | | -1 |
| 3-Budget Annexes | 85 947 625 | 10 974 664 | 31 185 | 371 327 | 963 | 1 281 600 | | | | | 73 287 886 |
| 4-Budget Participations Équipements | 3 653 895 | 268 387 | | | | 3 385 508 | | | | | |
| A : 192/400-Participations Métropole à l'Équilibre | 32 304 755 | 18 000 000 | 14 304 755 | | | | | | | | |
| 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 Métropole Paquerettes (Hors ZAC) | 450 029 | | 450 029 | | | | | | | | |
| A : 192/413-Participation Métropole Gestion Transitoire | 270 942 | | 270 942 | | | | | | | | |
| 4-Budget Participations | 52 609 312 | 33 500 000 | 15 025 726 | | | 4 083 586 | | | | | |
| Sous-total recettes | 160 793 456 | 53 466 127 | 16 117 646 | 4 091 740 | 84 963 | 13 745 094 | | | | | 73 287 886 |
| C : 192/A610-Emprunts Encasements | 18 500 000 | 13 500 000 | | 5 000 000 | | | | | | | |
| C : 192/A620-Avances Encasements | 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 | | 3 346 880 | | | | | | | | | -3 346 880 |
| D : 192/A520-TVA Reversée | 2 936 699 | | | | | | | | | | 2 936 699 |
| D : 192/A610-Remboursement Emprunts | -18 500 000 | -13 200 000 | -300 000 | | | | | | | -5 000 000 | |
| D : 192/A620-Remboursement Avances | -17 500 000 | | -12 304 755 | | | | | | | | -5 195 245 |
| D : 192/A630-Préfinancement Edf Par Soleam | -6 160 000 | -6 160 000 | | | | | | | | | |
| Sous-total trésorerie transitoire | 2 936 699 | 16 985 240 | -12 604 755 | 5 000 000 | | 4 161 640 | | | | -5 000 000 | -5 605 426 |
| Trésorerie brute | | -3 652 856 | -3 656 096 | -524 173 | -8 559 241 | 1 704 115 | -959 804 | -2 975 444 | -4 884 072 | -10 450 142 | -2 |

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES FONCIER ET ETUDES

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/20 Budget préc. | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | ECART TTC |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| 1-Budget Foncier Nord | -18 524 981 | -18 524 981 | |
| 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 | -7 537 604 | -7 537 604 | |
| B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. 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 | -347 500 | -347 500 | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -926 343 | -926 343 | |
| B : 192/142-Frais d'Acquisition 3% | -317 000 | -317 007 | 7 |
| B : 192/143-Frais de Relogement | -3 015 | -3 015 | |
| B : 192/144-Consignation | | | |
| B : 192/145-Taxes Foncières | -1 103 746 | -1 177 615 | 73 869 |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | -103 030 | -103 030 | |
| 1-Budget Foncier | -19 677 120 | -19 750 996 | 73 876 |
| B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale..) | -1 939 139 | -1 939 139 | |
| B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...) | -1 043 620 | -1 043 620 | |
| B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...) | -359 910 | -359 910 | |
| B : 192/204-AMO Environnementale | -735 950 | -735 950 | |
| 1a-Budget Etudes | -4 078 619 | -4 078 619 | |

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES TRAVAUX ET AUTRES

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/20 Budget préc. | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | ECART TTC |
|---|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| B : 192/300-Travaux Antérieurs | -76 681 | -76 681 | |
| B : 192/320-Aléas | -1 608 933 | -897 445 | -711 488 |
| 2-Budget Travaux | -1 685 614 | -974 126 | -711 488 |
| B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch. | -9 446 565 | -9 446 565 | |
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -5 711 224 | -5 711 224 | |
| 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 | -1 388 259 | -1 425 768 | 37 509 |
| B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G) | -12 000 000 | -12 008 656 | 8 656 |
| 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 | -596 829 | -596 829 | |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio | -1 262 400 | -1 262 400 | |
| B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons | -6 490 750 | -6 495 600 | 4 850 |
| B : 192/312-Divers | -1 241 877 | -1 241 877 | |
| B : 192/318-Parachèvement | -564 000 | -564 000 | |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -41 200 304 | -41 251 319 | 51 015 |
| B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes | -2 125 350 | -2 125 350 | |
| B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC | -332 510 | -332 510 | |
| B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition | -57 709 | -57 709 | |
| B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique | -479 367 | -479 367 | |
| B : 192/317-Divers | -25 372 | -24 868 | -504 |
| 2b-Budget Travaux Paquerettes | -3 020 308 | -3 019 804 | -504 |
| 2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -1 140 703 | -1 140 703 | |
| B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur | -210 429 | -210 429 | |
| B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson) | -2 845 016 | -2 846 569 | 1 553 |
| B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes | -145 051 | -145 051 | |
| B : 192/403-Honoraires Techniques U240 | -444 000 | -465 943 | 21 943 |
| B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC | -301 610 | -302 659 | 1 049 |
| B : 192/405-Coordination | -606 454 | -606 454 | |
| 2d-Budget Honoraires | -4 552 560 | -4 577 105 | 24 545 |
| B : 192/500-Charges de Gestion | -1 261 893 | -1 261 216 | -677 |
| 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 | -59 515 | -59 515 | |
| B : 192/504-Frais Avocat, Huissier | -309 126 | -315 129 | 6 003 |
| B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité | -874 926 | -874 926 | |
| B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussailement) | -1 385 142 | -1 385 142 | |
| B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains | -268 890 | -268 756 | -134 |
| B : 192/508-Reste à Programmer | -56 836 638 | -56 836 638 | |
| B : 192/A510-TVA non Récupérable | | | |
| 3-Budget Dépenses Annexes | -61 601 982 | -61 607 174 | 5 192 |
| B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€ | -60 000 | -60 000 | |
| B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -4 039 544 | -3 978 886 | -60 658 |
| B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire | -11 289 | -11 289 | |
| B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7% | -1 108 056 | -1 108 056 | |
| B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7% | -863 292 | -862 505 | -787 |
| B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières | -555 065 | -555 065 | |
| B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%) | -249 302 | -246 197 | -3 105 |
| 4-Budget Rémunération | -6 886 548 | -6 821 998 | -64 550 |
| B : 192/A401-Intérêts Court Terme | -135 162 | -136 051 | 889 |
| B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts | -820 818 | -1 320 818 | 500 000 |
| 5-Budget Frais Financiers | -955 980 | -1 456 869 | 500 889 |
| Sous-total dépenses | -163 851 182 | -163 730 157 | -121 025 |

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC RECETTES

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/20 | TTC au 31/12/21 | ECART |
|---|--------------------|--------------------|----------------|
| En Euros | Budget préc. | Budget actualisé | TTC |
| 1-Budget Cessions Secteur Mirabilis | 14 799 754 | 14 799 754 | |
| 1a-Budget Cessions Secteur Dolet | 2 861 160 | 3 254 400 | 393 240 |
| 1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz | 8 970 | 8 970 | |
| 1d-Budget Cessions | 519 500 | 519 500 | |
| A : 192/500-Produits de Gestion Locative | 33 140 | 36 992 | 3 852 |
| A : 192/501-Produits Divers | 316 456 | 289 463 | -26 993 |
| A : 192/502-Reste à Programmer | 73 287 888 | 73 287 888 | |
| A : 192/503-Participations Constructeurs | 12 332 742 | 12 321 506 | -11 236 |
| A : 192/A401-Produits Financiers | 11 776 | 11 776 | |
| 3-Budget Annexes | 85 982 002 | 85 947 625 | -34 377 |
| 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 | 52 609 312 | 52 609 312 | |
| Sous-total recettes | 160 434 593 | 160 793 456 | 358 863 |
| Sous-total trésorerie transitoire | 3 416 589 | 2 936 699 | 479 890 |

ECART ANNEE 2021-TTC

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| B : 192/10-Acquisitions | -505 500 | | -505 500 | -100% |
| B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -26 430 | | -26 430 | -100% |
| B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81 | -305 130 | | -305 130 | -100% |
| 1-Budget Foncier Nord | -837 060 | | -837 060 | -100% |
| 1-Budget Foncier Public | -9 000 | -9 000 | | |
| B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16 | -347 500 | | -347 500 | -100% |
| B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52 | | | | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -108 580 | | -108 580 | -100% |
| B : 192/142-Frais d'Acquisition 3% | -23 334 | 37 | -23 371 | -100% |
| B : 192/145-Taxes Foncières | -76 000 | -73 869 | -2 131 | -3% |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | | | | |
| 1-Budget Foncier | -555 414 | -73 832 | -481 582 | -87% |
| B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...) | -194 235 | -9 639 | -184 596 | -95% |
| B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...) | -84 954 | -27 404 | -57 550 | -68% |
| B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...) | -34 955 | -15 839 | -19 116 | -55% |
| B : 192/204-AMO Environnementale | -67 240 | -8 388 | -58 852 | -88% |
| 1a-Budget Etudes | -381 384 | -61 270 | -320 114 | -84% |
| B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson) | -411 007 | -139 805 | -271 202 | -66% |
| B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes | -871 | | -871 | -100% |
| B : 192/403-Honoraires Techniques U240 | -30 367 | -47 714 | 17 347 | 57% |
| B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC | -57 887 | -15 329 | -42 558 | -74% |
| B : 192/405-Coordination | -123 361 | -62 702 | -60 659 | -49% |
| 2-Budget Honoraires | -623 493 | -265 550 | -357 943 | -57% |
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -29 493 | -20 047 | -9 446 | -32% |
| B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud) | -386 040 | | -386 040 | -100% |
| B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement lot 25 Sud + Voie Pompier Ari | -2 223 | -39 732 | 37 509 | 1687% |
| B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement lot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G) | -3 125 498 | -2 663 495 | -462 003 | -15% |
| B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c | -28 584 | -13 997 | -14 587 | -51% |
| B : 192/318-Parachèvement | -120 000 | -75 786 | -44 214 | -37% |
| B : 192/311-Projet 1.4 : U236 | -24 250 | | -24 250 | -100% |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio | | | | |
| B : 192/312-Divers | -41 368 | -33 809 | -7 559 | -18% |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -3 757 456 | -2 846 866 | -910 590 | -24% |
| B : 192/321-Travaux Autres Secteurs Nord | | | | |
| B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panoramique Raccordement Merlan | | | | |
| B : 192/323-Divers | -505 | | -505 | -100% |
| B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz | -184 834 | -78 668 | -106 166 | -57% |
| 2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -185 339 | -78 668 | -106 671 | -58% |
| B : 192/500-Charges de Gestion | -96 345 | -136 252 | 39 907 | 41% |
| B : 192/501-Taxe sur les Salaires | -37 707 | -37 707 | | |
| B : 192/502-Assurance | -700 | -1 115 | 415 | 59% |
| B : 192/503-Frais sur Ventes | -16 740 | -180 | -16 560 | -99% |
| B : 192/504-Frais Avocat, Huissier | -29 170 | -11 014 | -18 156 | -62% |
| B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité | -24 701 | -12 935 | -11 766 | -48% |
| B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussailement) | -132 159 | -86 163 | -45 996 | -35% |
| B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains | -180 453 | -156 637 | -23 816 | -13% |
| 3-Budget Dépenses Annexes | -517 975 | -442 003 | -75 972 | -15% |
| B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€ | -20 000 | -5 000 | -15 000 | -75% |
| B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -191 181 | -156 352 | -34 829 | -18% |
| B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7% | -95 437 | | -95 437 | -100% |
| B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7% | 1 781 | 1 781 | | |
| B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières | | | | |
| 4-Budget Rémunération | -304 837 | -159 571 | -145 266 | -48% |
| B : 192/A401-Intérêts Court Terme | -45 | | -45 | |
| B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts | -6 000 | -6 000 | | |
| 5-Budget Frais Financiers | -6 045 | -6 000 | -45 | -1% |
| Sous-total dépenses | -7 178 003 | -3 942 760 | -3 235 243 | -45% |
| A : 192/100-Ilot 25 A | | | | |
| A : 192/102-Ilot 25 C Constructa | | | | |
| A : 192/104-Ilot 25/E & 23 Collectif Intermédiaire | 210 733 | -78 800 | -289 533 | -137% |
| A : 192/105-Ilot 25 F | | | | |
| 1-Budget Cessions Secteur Mirabilis | 210 733 | -78 800 | -289 533 | -137% |
| A : 192/1-Rétrocessions, Dation..... | | | | |
| 1d-Budget Cessions | | | | |
| A : 192/500-Produits de Gestion Locative | -1 000 | 963 | 1 963 | -196% |
| A : 192/501-Produits Divers | 68 391 | 80 277 | 11 886 | 17% |
| A : 192/503-Participations Constructeurs | 381 600 | | -381 600 | |
| 3-Budget Annexes | 448 991 | 81 240 | -367 751 | -82% |
| 4-Budget Participations Equipements | | | | |
| A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre | 2 000 000 | 2 000 000 | | |
| A : 192/412-Participation Epqmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC) | | | | |
| A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire | 161 142 | | -161 142 | |
| 4-Budget Participations | 2 161 142 | 2 000 000 | -161 142 | -7% |
| Sous-total recettes | 2 820 866 | 2 002 440 | -818 426 | -29% |
| C : 192/A520-Crédit de TVA Remboursé | 27 355 | 131 073 | -103 718 | 379% |
| D : 192/A520-TVA Reversée | | | | |
| D : 192/A610-Remboursement Emprunts | -600 000 | -600 000 | | |
| Sous-total trésorerie transitoire | -572 645 | -468 927 | -103 718 | -18% |
| Varation | -4 929 782 | -2 409 247 | -2 520 535 | |

BASTIDE MONTGOLFIER : BILAN PREVISIONNEL (POUR MEMO)

| Désignation lignes budgétaires | HT | TVA | TTC |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------|
| En Euros | Budget actualisé au 31/12/21 | | |
| 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 | -48 102 | | -48 102 |
| Sous-total dépenses | -959 573 | -182 291 | -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 | | | 10 377 |

DOMAINE MONTGOLFIER : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/21

| Désignation lignes budgétaires | HT | TVA | TTC |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------|
| En Euros | Budget actualisé au 31/12/21 | | |
| 1-Budget Etudes Domaine | -1 504 160 | -300 832 | -1 804 992 |
| 2-Budget Travaux | -9 113 405 | -1 822 681 | -10 936 086 |
| 3-Budget Dépenses Annexes Domaine | -905 000 | -149 767 | -1 054 767 |
| 4-Budget Remuneration Domaine | -604 934 | | -604 934 |
| Sous-total dépenses | -12 127 499 | -2 273 280 | -14 400 779 |
| A : 1922/300-Drac | 140 061 | | 140 061 |
| 3-Budget Subventions | 140 061 | | 140 061 |
| 4-Budget Participations Équipements | 11 987 439 | 2 397 488 | 14 384 927 |
| Sous-total recettes | 12 127 500 | 2 397 488 | 14 524 988 |
| Sous-total TVA | -1 | 1 | -124 207 |

| Cumul des prévisions TTC | HT | TVA | TTC |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| En Euros | Budget actualisé au 31/12/21 | | |
| Total recettes | 157 462 860 | 18 987 072 | 176 449 932 |
| Total dépenses | -157 462 860 | -21 809 940 | -179 272 800 |
| Sous-total TVA | | | 2 822 869 |

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE « DOMAINE MONTGOLFIER »

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | A fin 2021 Cumul | 2022 Prév. | 2023 Prév. | 2024 Prév. | 2025 02-oct |
|--|-------------------------------------|---------------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| B : 1922/201-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Tvx Urgents | -22 446 | -11 578 | | | | -10 868 |
| B : 1922/202-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Réhabilitation | -253 554 | | | | -253 554 | |
| B : 1922/205-Indemnités de Concours | -184 800 | | | | | -184 800 |
| B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Tvx Urgents | -44 232 | -18 491 | -25 741 | | | |
| B : 1922/401-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Réhabilitation | -1 112 880 | | | | -111 288 | -1 001 592 |
| B : 1922/402-OPC | -93 480 | | | | -4 674 | -88 806 |
| B : 1922/403-Coordonateur Sécurité CSPS | -31 200 | -966 | -2 976 | | -1 560 | -25 698 |
| B : 1922/404-Contrôle Technique | -62 400 | -1 800 | -7 200 | | -3 120 | -50 280 |
| 1-Budget Etudes Domaine | -1 804 992 | -32 835 | -35 917 | | -385 064 | -1 351 176 |
| B : 1922/300-Travaux Agricoles et Paysagers | -2 244 000 | | | | -1 122 000 | -1 122 000 |
| B : 1922/301-Travaux Réhabilitation | -6 240 000 | -7 675 | | | -3 116 162 | -3 116 163 |
| B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment | -620 130 | -2 142 | -617 988 | | | |
| B : 1922/303-Tolérance sur Tvx | -272 520 | | -60 000 | | | -212 520 |
| B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute | -280 415 | -150 021 | -31 297 | | -99 097 | |
| B : 1922/305-Provision Révisions Prix | -1 045 003 | | | | -522 502 | -522 501 |
| B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux | -234 018 | | | | | -234 018 |
| 2-Budget Travaux | -10 936 086 | -159 838 | -709 285 | | -4 859 761 | -5 207 202 |
| B : 1922/501-Frais de Repro / Pub. | -59 767 | -3 626 | -1 366 | -26 895 | -27 881 | 1 |
| B : 1922/502-Assurances (Do+trc) | -155 000 | | | | -155 000 | |
| B : 1922/503-Services Concédés, Viabilisation Intérieure (VRD) | -660 000 | | | | -360 000 | -300 000 |
| B : 1922/504-Divers et Imprévus | -180 000 | | | -36 000 | -71 827 | -72 173 |
| 3-Budget Dépenses Annexes Domaine | -1 054 767 | -3 626 | -1 366 | -62 895 | -614 708 | -372 172 |
| B : 1922/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -576 128 | -8 189 | -31 062 | | -432 096 | -104 781 |
| B : 1922/A340-Rémunération de Liquidation 0,5% | -28 806 | | | | | -28 806 |
| 4-Budget Remuneration Domaine | -604 934 | -8 189 | -31 062 | | -432 096 | -133 587 |
| Sous-total dépenses | -14 400 779 | -204 488 | -777 630 | -62 895 | -6 291 629 | -7 064 137 |
| A : 1922/300-Drac | 140 061 | | | | | 140 061 |
| 3-Budget Subventions | 140 061 | | | | | 140 061 |
| A : 1922/330-Participations Ville Domaine Montgolfier | 14 384 927 | | 1 000 000 | | 7 032 000 | 6 352 927 |
| 4-Budget Participations Equipements | 14 384 927 | | 1 000 000 | | 7 032 000 | 6 352 927 |
| Sous-total recettes | 14 524 988 | | 1 000 000 | | 7 032 000 | 6 492 988 |
| Sous-total trésorerie transitoire | -124 207 | | | | | -124 207 |
| Trésorerie brute | | -204 488 | 17 882 | -45 013 | 695 358 | 2 |

| Cumul des prévisions TTC En Euros | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | A fin 2021 Cumul | 2022 Prév. | 2023 Prév. | 2024 Prév. | 2025 44836 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Total recettes | 176 449 932 | 54 597 615 | 17 117 646 | 4 091 740 | 7 116 963 | 20 238 082 | | | | | 73 287 886 |
| Total dépenses | -179 272 800 | -75 450 576 | -4 293 760 | -6 022 712 | -14 411 660 | -14 707 515 | -2 663 919 | -2 015 640 | -1 908 628 | -566 070 | -57 232 320 |
| Total trésorerie transitoire | 2 822 869 | 16 995 617 | -12 604 755 | 5 000 000 | 4 037 433 | | | | | -5 000 000 | -5 605 426 |
| Trésorerie globale | | -3 857 344 | -3 638 213 | -569 185 | -7 863 882 | 1 704 118 | -959 801 | -2 975 441 | -4 884 069 | -10 450 139 | 1 |

ECART ANNEE 2021 MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -TTC

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| B : 1922/410-Coordonateur Sécurité CSPA | -966 | -966 | | |
| B : 1922/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils | -11 578 | -11 578 | | |
| B : 1922/420-Contrôle Technique | -1 800 | -1 800 | | |
| B : 1922/430-OPC | | | | |
| B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie | -18 491 | -18 491 | | |
| 1-Budget Etudes Domaine | -32 835 | -32 835 | | |
| B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment | -28 180 | -2 142 | -26 038 | |
| B : 1922/303-Tolérance sur Tvx | -10 106 | | | |
| B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute | -182 424 | -150 020 | -32 404 | |
| B : 1922/305-Provision Révisions Prix | | | | |
| B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux | | | | |
| 2-Budget Travaux | -220 710 | -152 162 | -58 442 | |
| B : 1921/501-Frais de Repro / Pub. | -2 248 | -2 674 | 426 | 19% |
| B : 1922/504-Divers et Imprévus | | | | |
| 3-Budget Divers | -2 248 | -2 674 | 426 | 19% |
| B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -10 658 | -7 830 | -2 828 | -27% |
| B : 1921/A340-Rém. de Liquidation | | | | |
| 4-Budget Remuneration | -10 658 | -7 830 | -2 828 | -27% |
| Sous-total dépenses | -266 451 | -195 501 | -60 844 | -23% |
| 4-Budget Participations Équipements | | | | |
| Sous-total recettes | | | | |
| Sous-total trésorerie transitoire | | | | |
| Variation | -266 451 | -195 501 | -60 844 | |

TABLEAU DES ACQUISITIONS

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds | Date acquisition |
|--|---|--|-------------------|----------------|------------|--------------------|------------------|
| Terrain 17 Imp Petits Champs | 896 B 17 | BEOLLETO Edmond | 670 000 | 6 724 | 100 | 10/07/2008 | 06/08/2008 |
| 4, Bd du Bassin Jeanne d'Arc | 893 H 97 | SCI ABRI | 25 000 | 300 | 83 | 18/12/2008 | 09/01/2009 |
| 14, Bd du Bassin Jeanne d'Arc | 893 H 44 | SARL TERRE MARINE | 515 200 | 6 283 | 82 | 18/12/2008 | 09/01/2009 |
| 171, Avenue du Merlan | 893 C 7 p devenue 264 & 267 | Consorts Belleudy | 560 000 | 6 804 | 82 | 25/02/2009 | 27/02/2009 |
| 109, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 C 262 | Indivis TAILHADES | 18 000 | 219 | 82 | 29/05/2009 | 13/01/2009 |
| Chemin du Four de Buze | 896 B 141 | Crts Jogand | 600 000 | 7 315 | 0 | 29/10/2009 | 30/10/2009 |
| 29, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 D 101p nouvelle ref 893 D 217 | Société Nouvelle de HLM | 89 100 | 1 086 | 82 | 30/10/2009 | 17/06/2010 |
| 59, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 D 219 & 220 | M & Mme SALMI | 12 710 | 155 | 82 | 09/03/2010 | 27/04/2010 |
| 171, Avenue du Merlan | 893 C 266 | SNC SAINTE MARTHE | 1 | 2 298 | 0 | 09/03/2010 | 11/03/2010 |
| 188, Ch du Four de Buze | 896 B 41 | Melle Aggeri | 310 000 | 4 244 | 0 | 30/06/2010 | 22/06/2010 |
| 171, Av du Merlan Prémption | 893 C 273 et 274 | Mme Anne-Marie ALLIO épouse TESSORE | 1 800 000 | 18 800 | 0 | 22/12/2010 | 06/01/2011 |
| 99, Bd Notre Dame de Santa Cruz 14ème | 893 C 82 | M. LULL | 680 000 | 5 110 | 0 | 28/04/2011 | 29/04/2011 |
| 72, Impasse des Étoiles | 896 M 99 | M & Mme Mazzetti | 799 000 | 3 405 | 0 | 31/05/2011 | 06/06/2011 |
| 100, Bd Ntre Dame Santa Cruz | 893 C 156 | M & Mme Ribet | 82 800 | 820 | 101 | 31/05/2011 | 25/07/2011 |
| 109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz | 893 C 98 | Mme Boisdon André née Bégarie | 300 000 | 1 835 | 0 | 07/06/2011 | 10/06/2011 |
| 75, Impasse des Étoiles | 896 N 16 | Mme Joëlle BRECHET Épse CHAUVIN | 600 000 | 3 305 | 0 | 14/12/2011 | 19/12/2011 |
| 160, Chem Four de Buze | 896 B 159-160-161 | Mme Jeanine GUIOT-PIN Épse NICOLET | 1 031 900 | 0 | 0 | 30/12/2011 | 27/01/2012 |
| 49 Chemin Four de Buze-Copro | 896 M 245 | LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS À MARSEILLE 14ÈME CHEMIN DU FOUR DE BUZE | 1 | 569 | 0 | 30/12/2011 | 24/01/2012 |
| 34, Impasse des Petits Champs | 896 B 165 | Biggi Louis et Jean-Paul | 37 900 | 379 | 0 | 30/01/2013 | 27/02/2013 |
| Chemin des Bessons | 896m45-154-156-153 | Société Pal RICARD | 2 789 670 | 24 315 | 115 | 28/06/2013 | 04/07/2013 |
| Chemin du Four de Buze Terrain | 96 B42 | Brechet/Giaretto | 55 000 | 1 100 | 50 | 28/11/2013 | 12/12/2013 |
| Tse Jeanne Marignan Résidences | 896 B 127p1 et 148p1 | | 28 050 | 0 | 0 | 20/12/2013 | 07/11/2014 |
| Chem du Four de Buze 896 A 30 Campagne Charlotte | 896 A 30 | Crts ALLIO/BENUCCI | 870 000 | 7 300 | 0 | 28/02/2014 | 03/04/2014 |
| Chem du Four de Buze | 896 N 113- 112p devenue (119-120-121-122) | Sci Mediterranee | 1 | 0 | 0 | 03/03/2014 | 03/03/2014 |
| 34, Impasse des Petits Champs | 896 B 176 & 178 | Biggi Christian | 320 000 | 1 107 | 0 | 31/03/2014 | 03/07/2014 |
| Bd Ntre Dame Santa Cruz | 893 C 85 & 87 | Crts Tessore | 2 976 000 | 28 343 | 105 | 31/10/2014 | 07/01/2015 |
| 109 Bd Notre Dame de Santa Cruz (Maison+terrain) | Parcelle 893 C 86 | M Gallicet Auguste | 700 000 | 3 460 | 0 | 29/05/2015 | 15/09/2015 |
| 34 Impasse Petits Champs 14ème | 896B215 et 216 | Cts Biggi Auguste | 163 910 | 1 083 | 100 | 22/12/2015 | 25/02/2016 |
| 24 Impasse des Petits Champs | 896 B 223 - 225 - 226 - | M. Pierre COQUARD | 147 100 | 1 471 | 0 | 22/12/2015 | 11/02/2016 |
| 60 Impasse des Étoiles | 896 M 302 | Lossi Panico | 887 600 | 8 876 | 100 | 30/12/2015 | 21/03/2016 |
| 34 Impasse Petits Champs | 896 B 2015 et 216 | Cts Biggi Auguste | 43 780 | 394 | 0 | 25/02/2016 | 31/03/2016 |
| 60 Impasse des Étoiles | 896 M 301 & 303 | Lossi Panico | 294 250 | 2 675 | 0 | 21/03/2016 | 21/03/2016 |
| 76, Chemin du Four de Buze | 896 B 203 | M Michel DALLAPORTA & Mme Bénédicte CHABERT épse DALLAPORTA | 13 000 | 133 | 0 | 30/06/2016 | 21/07/2016 |
| 34, Impasse des Petits Champs-Tvse Camp Long | 896B90-896B92-94-96 (Tv Camp long) | Sci Marseille 14ème Impasse des Petits Champs | 2 500 000 | 25 000 | 100 | 27/09/2016 | 29/09/2016 |
| Prémption 15, Imp des Petits Champs | 896 B 25 & 34 | BOIMOND | 1 450 000 | 9 857 | 0 | 22/02/2017 | 27/02/2017 |
| 81, Bd Anatole de la Forge | 893 H109 (ex 102p) | HMP | 173 860 | 1 749 | 99 | 29/09/2017 | 27/03/2018 |
| 76, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 C 58 | Crts DI FRANCESCO | 1 550 | 64 | 24 | 29/11/2017 | 00/00/00 |
| 163 av du merlan | 893C291 | REYFELS | 13 100 | 131 | 100 | 29/11/2017 | 06/09/2019 |
| 25, Bd Caune | 896 E 62p | M & Mme CHARBONNIER | 7 350 | 98 | 75 | 29/11/2017 | 04/07/2018 |
| Imp des petits champs | 896B79p | VITA VERDE | 65 000 | 650 | 100 | 29/11/2017 | 00/00/00 |
| 155 Av du merlan | 893 C217 | SAUGE | 682 000 | 6 820 | 100 | 30/11/2017 | 27/12/2017 |
| 165 Av du merlan | 893 C 14 | REYNIER/GARREL | 302 500 | 3 025 | 100 | 30/04/2018 | 03/07/2019 |
| 163 Av du merlan | 893 C 293 | REYNIER | 56 990 | 509 | 100 | 30/04/2018 | 22/07/2019 |
| Acq Sallony Parcelle 896 B 52 | 896 B 52 | SALLONY | 41 260 | 366 | 110 | 30/09/2019 | 00/00/00 |
| 34, Impasse des Petits Champs | 896 B 205 (ex 97) | Mme BIGGI Michèle | 229 970 | 1 895 | 0 | 30/11/2019 | 03/02/2020 |
| 109, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 C 81 | Indivision GRAZZIANO | 305 130 | 2 543 | 120 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Acq MATHIEU Parcelle 896 B 16 | 896 B 16 | MATHIEU | 347 500 | 709 | 490 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Acq Sallony solde | | SALLONY | 339 600 | 3 396 | 100 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Chemin du bassin | 896 H94p | MARGNAN | 1 | 428 | 0 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Chemin du Four de Buze-BATI | 896 B 140 | Crts Jogand | 1 470 000 | 9 800 | 150 | 31/12/2024 | 00/00/00 |
| Acq Trinitaires Parcelle 896 M42 | 896 M 42 | TRINITAIRES | 33 900 | 339 | 100 | 31/12/2024 | 00/00/00 |
| Acq Trinitaires Parcelle 896 m232 | 896 M 232 | TRINITAIRES | 544 100 | 5 441 | 100 | 31/12/2024 | 00/00/00 |
| Total 1-Acquisitions | | | 25 983 784 | 222 728 | | | |
| 109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz | 893 C 206-207 | COMITI | 505 500 | 140 | 3 610 | 31/12/2023 | 00/00/00 |
| Total 1-Acquisitions non validées | | | 505 500 | 140 | | | |
| 26 Avenue des Pâquerettes 889 L 523 | 889 L 523 (ex 447p) | VILLE DE MARSEILLE | 20 000 | 1 340 | 15 | 30/09/2017 | 30/11/2017 |
| 4 Avenue des Pâquerettes 889 L 525 | 889 L 525 (ex 149p) | Conseil Régional PACA | 1 | 928 | 0 | 30/09/2017 | 30/11/2017 |
| 163 Av du Merlan | 893C223p->C308 | VDM | 1 | 162 | 0 | 29/11/2017 | 00/00/00 |
| Acq Etat/CD13 Parcelle 896 B 76 | 896 B 76 | DÉPARTEMENT 13 Direction des Routes et Ports | 9 000 | 90 | 100 | 31/05/2019 | 18/02/2019 |
| Voie U240 | 893 H24,28,25,D76,A91 | Ville de Marseille | 1 | 10 201 | 0 | 01/12/2022 | 00/00/00 |
| Elargissement Merlan | 893 C 18 | Ville de Marseille | 0 | 685 | 0 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Vallon de Santa Cruz | 893 C 114,107,153,168 | Ville de Marseille | 0 | 24 442 | 0 | 01/01/2023 | 00/00/00 |
| Total 15-Acquisitions Foncier Public | | | 29 003 | 37 848 | | | |

TABLEAU DES CESSIONS

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | de fonds | acquisition |
|---|--------------------|--|------------|---------|------------|------------|-------------|
| Chemin du bassin | 896 H95 | MARGINAN | 1 | 0 | 0 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Dation 34 imp petits champs 896B249 | 896B249 | BIGGI Michèle | 31 470 | 0 | 0 | 03/02/2020 | 03/02/2020 |
| Dation 34 imp petits champs 896B215-216 | 896B 215 et 216 | BIGGI Auguste | 43 780 | 0 | 0 | 25/02/2016 | 25/02/2016 |
| Total 2-Cessions | | | 75 251 | 0 | | | |
| Ilot 25 D | | CONSTRUCTA | 491 138 | 1 186 | 400 | 31/07/2018 | 27/11/2019 |
| Ilot 25 A | | SOGEPROM | 570 287 | 1 440 | 400 | 24/01/2019 | 22/12/2020 |
| Ilot 23 | | | 400 000 | 1 000 | 400 | 31/12/2024 | 31/12/2024 |
| Ilot DOLET 31 G | | | 700 000 | 1 750 | 400 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 A | | | 340 000 | 850 | 400 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 B | | | 1 032 000 | 2 580 | 400 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 H | | | 640 000 | 1 600 | 400 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot 25 H2 | | ART PROMOTION | 1 144 355 | 0 | 400 | 05/12/2016 | 05/12/2016 |
| Total 3-Cessions logement accession (à prix libre) | | | 5 317 780 | 10 406 | | | |
| Ilot 25 G | | QUARTUS | 97 409 | 627 | 150 | 13/04/2018 | 07/12/2018 |
| Total 3a-Cessions Services | | | 97 409 | 627 | | | |
| Ilot 25 G | | QUARTUS | 1 353 575 | 3 734 | 350 | 13/04/2018 | 07/12/2018 |
| Ilot 25 C | | CONSTRUCTA | 1 018 850 | 2 911 | 350 | 31/07/2018 | 31/12/2022 |
| Ilot 25 D | | CONSTRUCTA | 606 262 | 1 779 | 0 | 31/07/2018 | 27/11/2019 |
| Ilot 25 A | | SOGEPROM | 609 890 | 1 760 | 350 | 24/01/2019 | 22/12/2020 |
| Ilot 25 E | | | 1 508 744 | 3 662 | 412 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot 25 F | | | 1 359 600 | 3 300 | 412 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot 23 | | | 1 050 000 | 3 000 | 350 | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
| Total 4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé) | | | 7 506 921 | 20 146 | | | |
| ARI | Section B17 | ARI | 873 014 | 2 720 | 300 | 00/00/00 | 20/12/2012 |
| Ilot 25 H1 | | LOGIREM | 645 565 | 0 | 180 | 00/00/00 | 06/08/2014 |
| Total 4a-Cessions logement social | | | 1 518 579 | 2 720 | | | |
| Ilot 25 G | | QUARTUS | 21 750 | 84 | 250 | 13/04/2018 | 07/12/2018 |
| Ilot 25 E | | 650m2 pour du commerce | 119 500 | 478 | 250 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot 25 F | | 420 m2 à usage de commerces dont une boulangerie de 180 m2 SDP | 112 500 | 450 | 250 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot MIRABILUS 25 H1 LOGIREM | | 110 m2 de SDP à usage de commerces | 99 624 | 400 | 250 | 00/00/00 | 06/08/2014 |
| Ilot MIRABILUS 25 H2 ART PROMOTION | | ART PROMOTION | 120 634 | 794 | 250 | 00/00/00 | 05/12/2016 |
| Total 5b-Cessions Commerces | | | 474 007 | 2 206 | | | |
| Ilot paquerettes | | | 370 364 | 1 747 | 212 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 F | | | 265 000 | 1 250 | 212 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 E | | | 180 200 | 850 | 212 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 D | | | 477 000 | 2 250 | 212 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 C | | | 360 400 | 1 700 | 212 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Total 8-Participations constructeurs | | | 1 652 964 | 7 797 | | | |
| Ilot 25 B | | COLLECTIVITE | 84 000 | 1 000 | 84 | 31/12/2024 | 00/00/00 |
| Total Cessions équipements de proximité | | | 84 000 | 1 000 | | | |
| Ilot MIRABILUS 25 ECOLE | | 896b207 (Ex188 Partiel) 4010m2 | 303 677 | 4 010 | 84 | 20/07/2016 | 20/07/2016 |
| Total 10-Foncier Equipements Publics (Écoles....) | | | 303 677 | 4 010 | | | |



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DES HAUTS DE STE MARTHE

N°T 1600901CO

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2021**

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| I. RAPPORT DE PRESENTATION | 4 |
| 1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT..... | 4 |
| 2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT | 5 |
| 3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT | 6 |
| II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL | 8 |
| 1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE : | 8 |
| 2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT | 9 |
| 3) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT : | 11 |
| a) <i>Les acquisitions foncières</i> : | 11 |
| b) <i>L'avancement des travaux</i> : | 13 |
| c) <i>L'avancement des commercialisations</i> : | 18 |
| d) <i>L'avancement des rétrocessions</i> : | 21 |
| III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE | 22 |
| 1) LES DEPENSES de zac | 22 |
| a. <i>Les acquisitions foncières</i> | 22 |
| b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i> | 23 |
| c. <i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i> | 25 |
| d. <i>Le budget « Dépenses annexes</i> | 27 |
| e. <i>La rémunération du « Concessionnaire</i> | 27 |
| f. <i>Les frais financiers</i> | 28 |
| 2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »..... | 28 |
| 3) LES RECETTES de zac..... | 30 |
| a. <i>Les cessions</i> | 30 |
| b. <i>Le budget « Divers</i> » | 30 |
| c. <i>La participation du concédant</i> | 30 |
| 4) LES RECETTES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER » | 31 |
| 5) LA TRESORERIE CONSOLIDÉE | 31 |
| IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES..... | 32 |
| 1) LES DEPENSES de zac | 33 |
| a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> | 33 |
| b. <i>Etudes/travaux transverses</i> : | 34 |
| c. <i>En ce qui concerne les études et les travaux</i> | 34 |
| d. <i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i> | 36 |
| e. <i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i> | 37 |
| f. <i>En ce qui concerne les frais financiers</i> | 37 |
| 2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »..... | 37 |
| 3) LES RECETTES de zac..... | 38 |
| a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i> | 38 |
| 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> | 39 |
| d. <i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i> | 40 |
| 4) LES RECETTES de « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER » | 41 |
| V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : | 42 |
| VI. ANNEXES..... | 50 |
| Bilan prévisionnel CONSOLIDÉ | 50 |
| ZAC STE MARTHE : Bilan prévisionnel au 31/12/21..... | 51 |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle -Foncier et etudes | 52 |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle -TRAVAUX | 53 |

| | |
|--|----|
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES..... | 53 |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle -CESSIONS..... | 53 |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES RECETTES..... | 54 |
| Tableau des écarts zac -TTC depenses FONCIER ET ETUDES..... | 55 |
| Tableau des écarts zac -TTC depenses TRAVAUX ET AUTRES..... | 56 |
| Tableau des écarts zac -TTC recettes..... | 57 |
| Ecart Année 2021-TTC..... | 58 |
| BASTIDE MONTGOLFIER : Bilan prévisionnel (pour memo)..... | 59 |
| DOMAINE MONTGOLFIER : Bilan prévisionnel AU 31/12/21..... | 59 |
| Echéancier de trésorerie prévisionnelle « Domaine Montgolfier »..... | 60 |
| Ecart Année 2021 MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -TTC..... | 61 |
| Tableau des acquisitions..... | 62 |
| Tableau des CESSIONS..... | 63 |

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 (170119) : délibération n°URB 013-9684/21/CM du 15 avril 2021</p> <p>Avenant n°15 : délibération n°URBA 020-11118/21/CM du 16 Décembre 2021</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=> 2 octobre 2030</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 : | 2020-approuvé le 17/12/2021 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 |
| Budget du CRAC au 31/12/2018 : | 157,233 Millions € TTC |
| Budget du CRAC au 31/12/2019 : | 157,548 Millions € TTC |
| Budget du CRAC au 31/12/2020 : | 160,434 Millions € TTC |
| Budget du CRAC au 31/12/2021 : | 160,793 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 € |
| Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2018): | 15,5 Millions € TTC |
| Participation d'équilibre Métropole (31/12/2018) : | 30,304 Millions € TTC |
| Participation aux équipements primaires Ville de Marseille : | 3,6 Millions € TTC |
| Participation aux équipement primaires Métropole : | 4,4 Millions € TTC |
| Avance versée au 31/12/2018 : | 17,5 Millions € |
| CRAC 2019 : | |
| Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2019): | 15,5 Millions € TTC |
| Participation d'équilibre Métropole (31/12/2019) : | 32,304 Millions € TTC |
| Participation aux équipements primaires Ville de Marseille : | 3,6 Millions € TTC |
| Participation aux équipement primaires Métropole : | 4,4 Millions € TTC |
| Avance versée au 31/12/2019 : | 17,5 Millions € TTC |
| Participation versée au 31/12/2019 : | 27,5 Millions € TTC |
| Equipement VDM | |
| Buget BASTIDE Montgolfier | 1,14 Millions € TTC |
| Participation Equipement Ville de Marseille | 1,03 Millions € TTC |
| Subvention DRAC | 100 000 € |
| Sous opération clôturée au 31/12/2019. | |
| Budget DOMAINE Montgolfier | 14,5 Millions € TTC |
| Participation Equipement Ville de Marseille | 14,5 Millions € TTC |
| BUDGET TOTAL ZAC | 173,233 Millions € TTC |
| 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 | |

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2021

| | |
|--|-------------------------------|
| Budget 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 |
| CRAC 2021: | |
| Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2021): | 15,5 Millions € TTC |
| Participation d'équilibre Métropole (31/12/2021) : | 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 31/12/2021 : | 17,5 Millions € TTC |
| Participation versée au 31/12/2021 : | 33,5 Millions € TTC |
| Equipement VDM | |
| Budget 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 | 176,449 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 :

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 2021, 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 de nombreuses procédures de mise en demeure (MDA) dont **4** en cours au 31 décembre 2021 :

- 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,
- JOGAND

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 2021, 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 31/12/2021 par rapport au nouveau budget prévisionnel soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous (l'avancement en % correspond à un avancement financier) :

Foncier Public

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | % |
|---|------------------|------------|------------|
| | Budget actualisé | Cumul | Avancement |
| B : 192/151-Acq Etat / Cd13 | -9 000 | -9 000 | 100% |
| 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 Région 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 | -526 461 | 100% |

Foncier Nord

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | % |
|---|------------------|-------------|------------|
| | 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 En Euros | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | % |
|--|------------------|-------------|------------|
| | 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 Ré. 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 | -347 500 | | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -926 343 | -535 455 | 58% |
| B : 192/142-Frais d'Acquisition 3% | -317 007 | -227 198 | 72% |
| B : 192/143-Frais de Relogement | -3 015 | -3 016 | 100% |
| B : 192/145-Taxes Foncières | -1 177 615 | -865 616 | 74% |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | -103 030 | -76 117 | 74% |
| 1-Budget Foncier | -19 750 996 | -15 362 146 | 78% |

| | | | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|------------|
| TOTAL BUDGET FONCIER | -38 802 440 | -33 576 528 | 87% |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|------------|

b) L'avancement des travaux:

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 de 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 parachèvement et de confortement).

En 2021, les travaux du chantier d'aménagement du cœur de quartier Mirabilis (l'îlot 25 Nord) se sont poursuivis pour accompagner les livraisons des programmes des îlots 25D et 25 G et les travaux de l'îlot 25A.

D'autre part ont débuté les études de maîtrise d'œuvre du secteur Dolet Besson (U236) ainsi que la nouvelle étude hydraulique de l'ensemble de la ZAC.

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé », au 31/12/2021, des poste études, honoraires techniques et des différents budgets de travaux, par rapport au nouveau budget prévisionnel (de chaque poste) soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | % |
|--|--------------------|--------------------|------------|
| | Budget actualisé | Cumul | Avancement |
| B : 192/300-Travaux Antérieurs | -76 681 | -76 681 | 100% |
| B : 192/320-Aléas | -897 445 | | |
| 2-Budget Travaux | -974 126 | -76 681 | 8% |
| B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet | -9 446 565 | -9 446 564 | 100% |
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -5 711 224 | -5 701 780 | 100% |
| 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 | -1 425 768 | -1 425 768 | 100% |
| B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G) | -12 008 656 | -4 414 813 | 37% |
| 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 | -582 240 | 98% |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio | -1 262 400 | | |
| B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons | -6 495 600 | | |
| B : 192/312-Divers | -1 241 877 | -731 570 | 59% |
| B : 192/318-Parachèvement | -564 000 | -75 786 | 13% |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -41 251 319 | -22 478 481 | 54% |
| B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes | -2 125 350 | -2 125 350 | 100% |
| B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC | -332 510 | -332 510 | 100% |
| B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition | -57 709 | -57 709 | 100% |
| B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique | -479 367 | -479 368 | 100% |
| B : 192/317-Divers | -24 868 | -24 868 | 100% |
| 2b-Budget Travaux Paquerettes | -3 019 804 | -3 019 805 | 100% |
| B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panoramique Rac | -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 | -80 611 | 21% |
| 2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -1 140 703 | -840 702 | 74% |
| TOTAL BUDGET TRAVAUX | -46 385 952 | -26 415 669 | 57% |

c) L'avancement des commercialisations:

Au 31 décembre 2021 :

- **Pas de nouvelle commercialisation en 2021**
- **La prorogation d'un compromis avec Constructa n'a pu se faire en raison de la caducité de leur permis de construire. Un nouveau compromis est envisagé selon l'avancée du dépôt d'un nouveau permis par Constructa**
- **Un appel à projet a été lancé pour les îlots 25 E et 25 F, 3 groupements ont été sélectionnés fin 2021**

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 31/12/2021 par rapport au nouveau budget prévisionnel soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous (le % d'avancement correspond à un avancement financier) :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | % |
|---|-------------------|------------------|------------|
| | 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 | 60 000 | 2% |
| 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 | 8 194 606 | 55% |
| 1a-Budget Cessions Secteur Dolet | 3 254 400 | | |
| 1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz | 8 970 | 8 970 | 100% |
| 1d-Budget Cessions | 519 500 | 519 500 | 100% |
| TOTAL BUDGET CESSIONS | 18 582 624 | 8 723 076 | 47% |

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 porte au cours de l'année 2017 ;
- Etablissement pour les enfants et adolescents polyhandicapés (EEAP) réalisé par l'Association Régionale pour l'Intégration à ouvert ses porte au cours de l'année 2018.
- **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 Miabilis, sa confirmation ainsi que sa programmation restent à définir.

Au 31 décembre 2021, deux chantiers de construction ont été livrés (Constructa et Quartus).

d) L'avancement des rétrocessions:

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

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

1) LES DEPENSES DE ZAC

Le montant des dépenses prévues était de 7 178 003 € TTC à comparer à 3 942 760 € TTC payées, soit un écart de - 3 235 243 € (une variation de -45%)

a. Les acquisitions foncières

Au cours de l'année 2021, 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. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|-------|----------------|
| B : 192/151-Acq Etat / Cd13 | -9 000 | -9 000 | | |
| B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille | | | | |
| B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449) | | | | |
| 1-Budget Foncier Public | -9 000 | -9 000 | | |

RAS

- Acquisition foncier Nord :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|---------------|--------------|----------|----------------|
| B : 192/10-Acquisitions | -505 500 | | -505 500 | -100% |
| B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -26 430 | | -26 430 | -100% |
| B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81 | -305 130 | | -305 130 | -100% |
| 1-Budget Foncier Nord | -837 060 | | -837 060 | -100% |

- 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 se pourvoit en cassation=>2023

- 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 dépréciation de 50 830 €
La SOLEAM a fait appel de ce jugement afin de contester l'indemnité de dépréciation.

- Acquisition foncier privé :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16 | -347 500 | | -347 500 | -100% |
| B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52 | | | | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -108 580 | | -108 580 | -100% |
| B : 192/142-Frais d'Acquisition 3% | -23 334 | 37 | -23 371 | -100% |
| B : 192/145-Taxes Foncières | -76 000 | -73 869 | -2 131 | -3% |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | | | | |
| 1-Budget Foncier | -555 414 | -73 832 | -481 582 | -87% |

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

Ces dépenses sont liées au lancement opérationnel du secteur Dolet Besson. Ce lancement initialement prévu en 2021 a été reporté en 2022 (le secteur Nord à recaler avec l'agriculture urbaine a été privilégié en 2021). 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 et 141 dépend de la réalité des acquisitions.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Les principales activités sur l'année 2021 sont :

- 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 autorisations d'urbanisme notamment : le suivi des

- programmes autorisés (25 G, 25 D, 25 A), la préparation d'un appel à candidature et à projet pour les îlots 25 F&E, l'accompagnement d'un projet privé sur l'îlot Pâquerettes ;
- en matière de qualité environnementale, le suivi des programmes immobiliers en phases préparatoire ou en phase chantier (25G, 25D, 25A, 27 Sud), l'aboutissement du retour d'expérience sur la mise en œuvre de la Charte QE depuis 2012 et le renouvellement du marché d'AMO
 - Procédure de consultation et notification d'un accord cadre de Maîtrise d'œuvre notamment pour le parachèvement d'Audisio Est, la réalisation du cheminement Montgolfier et le parc Mirabilis ;
 - Procédure de consultation et notification d'un accord cadre de Maîtrise d'œuvre notamment pour les aménagements urbains et paysagers du secteur Dolet Besson (U236, requalification de la rue Etienne Dolet).
 - Procédure de consultation, notification et lancement d'une Mission de synthèse hydrologique, hydraulique et hydrogéologique du territoire des Hauts de Sainte-Marthe.
 - Mise en place d'un marché d'AMO hydraulique.
 - Appel à projet et installation de 3 agriculteurs sur les parcelles SOLEAM

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. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|---------------|--------------|----------|----------------|
| B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...) | -194 235 | -9 639 | -184 596 | -95% |
| B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...) | -84 954 | -27 404 | -57 550 | -68% |
| B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...) | -34 955 | -15 839 | -19 116 | -55% |
| B : 192/204-AMO Environnementale | -67 240 | -8 388 | -58 852 | -88% |
| 1a-Budget Etudes | -381 384 | -61 270 | -320 114 | -84% |

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 2021. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

✓ Les études opérationnelles

Les écarts constatés pour l'année 2021 d'un montant total de – 357 943 € sur les postes budgétaires consacrés aux honoraires techniques et à la coordination s'expliquent par les motifs suivants :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson) | -411 007 | -139 805 | -271 202 | -66% |
| B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes | -871 | | -871 | -100% |
| B : 192/403-Honoraires Techniques U240 | -30 367 | -47 714 | 17 347 | 57% |
| B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC | -57 887 | -15 329 | -42 558 | -74% |
| B : 192/405-Coordination | -123 361 | -62 702 | -60 659 | -49% |
| 2-Budget Honoraires | -623 493 | -265 550 | -357 943 | -57% |

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 partie d'un décalage de facturation des honoraires techniques. Le poste budgétaire sera ajusté après validation du DGD du marché de MOE (prévu en 2022).

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 écarts constatés pour l'année 2021 d'un montant total de -1 017 261 € sur les postes budgétaires portant sur les travaux réalisés dans le secteurs SUD de la ZAC s'expliquent par les motifs suivants :

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|-------|----------------|
|--|---------------|--------------|-------|----------------|

| | | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -29 493 | -20 047 | -9 446 | -32% |
| B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud) | -386 040 | | -386 040 | -100% |
| B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari | -2 223 | -39 732 | 37 509 | 1687% |
| B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G) | -3 125 498 | -2 663 495 | -462 003 | -15% |
| B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c | -28 584 | -13 997 | -14 587 | -51% |
| B : 192/318-Parachèvement | -120 000 | -75 786 | -44 214 | -37% |
| B : 192/311-Projet 1.4 : U236 | -24 250 | | -24 250 | -100% |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio | | | | |
| B : 192/312-Divers | -41 368 | -33 809 | -7 559 | -18% |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -3 757 456 | -2 846 866 | -910 590 | -24% |
| B : 192/321-Travaux Autres Secteurs Nord | | | | |
| B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panoramique Raccordement Merlan | | | | |
| B : 192/323-Divers | -505 | | -505 | -100% |
| B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz | -184 834 | -78 668 | -106 166 | -57% |
| 2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -185 339 | -78 668 | -106 671 | -58% |
| TOTAL BUDGET TRAVAUX | -3 942 795 | -2 925 534 | -1 017 261 | -26% |

Les principales activités sur l'année 2021 sont :

Budget 303 : L'écart résulte d'un décalage de facturation (DGD).

Budget 304 : La provision avait 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. En 2021, la réalisation des logements témoins devant permettre de valider l'atteinte des mesures de protection acoustique, a été retardée. La première visite, n'a pas permis de valider les objectifs fixés dans la Convention. La deuxième visite de contrôle est intervenue au 4^{ème} trimestre 2021. A cette occasion toutes les réserves n'ont pas pu être levées. En conséquence, HMP n'a pas sollicité le versement de la subvention.

Budget 305 :

La seule facture de 2021 est le DGD du marché de SOGEV. L'écart est dû à l'impact des révisions sur ce marché (31K€ HT) au DGD.

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

Budget 309 :

Solde des marchés de travaux de l'ilot 26C, la provision de 15 000€ sera reventilée sur le poste divers.

Budget 311 : Décalage de facturation des travaux de création de l'accès aux terrains acquis auprès de la société RICARD.

Budget 312 : le poste travaux divers varie suivant la vie de l'opération. La provision pour 2021 n'a pas été consommé. Le budget non consommé est reporté sur l'année suivante.

Budget 318 : Seul les travaux de parachèvement de la voie pompier et de la voie U240 ont été réalisés. Le budget avait été surestimé.

Budget 323 : RAS

Budget 324 :

Il était prévu des dépenses de déconstruction qui n'ont pas eu lieu car finalement il nous a été demandé de suspendre les déconstructions des bâtiments de ce secteur pour étudier l'opportunité de les réhabiliter après réduction du périmètre de ZAC dans le cadre du projet de parc agricole).

d. Le budget « Dépenses annexes »

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|---------------|--------------|---------|----------------|
| B : 192/500-Charges de Gestion | -96 345 | -136 252 | 39 907 | 41% |
| B : 192/501-Taxe sur les Salaires | -37 707 | -37 707 | | |
| B : 192/502-Assurance | -700 | -1 115 | 415 | 59% |
| B : 192/503-Frais sur Ventes | -16 740 | -180 | -16 560 | -99% |
| B : 192/504-Frais Avocat, Huissier | -29 170 | -11 014 | -18 156 | -62% |
| B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité | -24 701 | -12 935 | -11 766 | -48% |
| B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage) | -132 159 | -86 163 | -45 996 | -35% |
| B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains | -180 453 | -156 637 | -23 816 | -13% |
| 3-Budget Depenses Annexes | -517 975 | -442 003 | -75 972 | -15% |

Budget 500 :

Le budget charges de gestion correspond notamment coût d'entretien et de gestion du patrimoine de l'opération (mise en sécurité, évacuation de dépôts sauvage...), au coût des consommations des contrats d'eau et d'électricité souscrits dans le cadre de l'opération, au coût de publication des appels d'offre, des frais de reproduction et de toutes les dépenses pouvant être liées à la gestion de l'opération.

Les dépenses varient suivant la vie de l'opération. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

En 2021 l'écart constaté s'explique notamment par le dépense de mise en sécurité (environ 17K€ et de consommation).

Budget 501 : RAS

Budget 502 : Augmentation des coûts d'assurance du patrimoine (en particulier bâti)

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 2022.

Budget 504 : Les frais d'huissiers induits par les manquements 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. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€ | -20 000 | -5 000 | -15 000 | -75% |
| B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -191 181 | -156 352 | -34 829 | -18% |
| B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7% | -95 437 | | -95 437 | -100% |
| B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7% | 1 781 | 1 781 | | |
| B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières | | | | |
| 4-Budget Rémunération | -304 837 | -159 571 | -145 266 | -48% |

- 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 :
 - Seule l'acquisition de la parcelle 896 B 76 auprès du Département des Bouches-du-Rhône ; Décalage en 2022
 - 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 recettes de commercialisation perçues. Pas de recette en 2021
- 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 délivrant d'une autorisation d'urbanisme. La participation constructeur et par la même la rémunération « Monnier Ferrato » a été annulée suite au refus du permis.

f. Les frais financiers

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|-------|----------------|
| B : 192/A401-Intérêts Court Terme | -45 | | -45 | |
| B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts | -6 000 | -6 000 | | |
| 5-Budget Frais Financiers | -6 045 | -6 000 | -45 | -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%) . Les intérêts de l'année représente 6 000€.

2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

Le montant des dépenses prévues était de 266 451 € TTC à comparer à 195 501 € TTC payées, soit un écart de -60 844€ (variation de -23%)

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| B : 1922/410-Coordinateur Sécurité CSPS | -966 | -966 | | |
| B : 1922/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils | -11 578 | -11 578 | | |
| B : 1922/420-Contrôle Technique | -1 800 | -1 800 | | |
| B : 1922/430-OPC | | | | |
| B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie | -18 491 | -18 491 | | |
| 1-Budget Etudes Domaine | -32 835 | -32 835 | | |
| B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment | -28 180 | -2 142 | -26 038 | |
| B : 1922/303-Tolérance sur Tvx | -10 106 | | | |
| B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute | -182 424 | -150 020 | -32 404 | |
| B : 1922/305-Provision Révisions Prix | | | | |
| B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux | | | | |
| 2-Budget Travaux | -220 710 | -152 162 | -58 442 | |
| B : 1921/501-Frais de Repro / Pub. | -2 248 | -2 674 | 426 | 19% |
| B : 1922/504-Divers et Imprévus | | | | |
| 3-Budget Divers | -2 248 | -2 674 | 426 | 19% |
| B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -10 658 | -7 830 | -2 828 | -27% |
| B : 1921/A340-Rém. de Liquidation | | | | |
| 4-Budget Remuneration | -10 658 | -7 830 | -2 828 | -27% |
| Sous-total dépenses | -266 451 | -195 501 | -60 844 | -23% |

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 2021 :

- les études de maîtrise d'oeuvre
- des travaux préparatoires (repose de portes vandalisées)
- les travaux d'adduction en eau brute

L'écart constaté est dû au fait que la Ville de Marseille a ajourné les travaux de mise en sécurité du bâti qui auraient dû démarrer fin 2021.

3) LES RECETTES DE ZAC

Le montant des recettes attendues était de 2 820 866 € TTC à comparer à 2 002 440 € TTC reçues, soit un écart de - 818 426€ (variation de -29%)

a. Les cessions

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| A : 192/100-Ilot 25 A | | | | |
| A : 192/102-Ilot 25 C Constructa | | | | |
| A : 192/104-Ilot 25/E & 23 Collectif Intermédiaire | 210 733 | -78 800 | -289 533 | -137% |
| A : 192/105-Ilot 25 F | | | | |
| 1-Budget Cessions Secteur Mirabilis | 210 733 | -78 800 | -289 533 | -137% |
| A : 192/1-Rétrocessions, Dation..... | | | | |
| 1d-Budget Cessions | | | | |

Les -78K€ correspondent au remboursement de l'Acompte de l'ilot 25H2.

Le prévisionnel du budget 104 concernait l'ilot 25 E et s'explique par le décalage dans le lancement de l'AACP (le concédant n'a pas voulu que nous le lancions à l'été 2021. Il nous a été demandé d'attendre l'organisation du premier COPIL qui a eu lieu en septembre).

b. Le budget « Divers »

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| A : 192/500-Produits de Gestion Locative | -1 000 | 963 | 1 963 | -196% |
| A : 192/501-Produits Divers | 68 391 | 80 277 | 11 886 | 17% |
| A : 192/503-Participations Constructeurs | 381 600 | | -381 600 | |
| 3-Budget Annexes | 448 991 | 81 240 | -367 751 | -82% |

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 2021 résulte d'une surévaluation des recettes perceptibles.

Concernant le poste 501, le réel 2021 correspond à :

- la refacturation des frais liés à la COT de l'ilot 25G pour 70K€, dont 25K€ non encore versé
- la refacturation des frais liés à la COT de l'ilot 27C pour 12K€
- La participation forfaitaire aux coûts des aménagements pour 14K€
- La location de palissades pour 4K€

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 2021 (ilot Pâquerettes). La recette est reportée en 2022 (PC en cours d'instruction).

c. La participation du concédant

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|--|---------------|--------------|----------|----------------|
| A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre | 2 000 000 | 2 000 000 | | |
| A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC) | | | | |
| A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire | 161 142 | | -161 142 | |
| 4-Budget Participations | 2 161 142 | 2 000 000 | -161 142 | -7% |

La participation AMP à l'équilibre a été versée le 16/9/21.

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

RAS

5) *LA TRESORERIE CONSOLIDEE*

Trésorerie à fin 2020 : -1 302 496€

Trésorerie prévue fin 2021 (crac 2020) : -6 498 729€

Trésorerie réelle fin 2021 : -3 907 244€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 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 2022 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 2022, 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 :

- Viabiliser les lots agricole projetés : eaux brute, électricité, AEP
- Poursuivre les procédures de reprise en gestion et de rétrocession des ouvrages existants (ilot 25 Sud, U240...) : afin d'offrir une meilleure qualité de vie aux habitants ;
- Continuer 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'ilot 25 Nord (composante principale du cœur de quartier Mirabilis) ;
- 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 ;
- Engager 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.

Stratégiquement : La réduction du périmètre de ZAC nécessite le lancement du marché de modification des documents cadre de la ZAC, marché qui devrait être prévu pour la fin d'année 2022 pour une durée minimale de trois ans, temps nécessaire au déroulement des inventaires naturalistes, au montage du dossier d'évaluation environnemental et au processus de modification du document d'urbanisme.

Opérationnellement :

- 1) Développement en cours de la centralité Mirabilis (ilot 25 nord et parc mirabilis + parachèvement audisio)
- 2) Aménagement de la liaison Dolet Besson et travaux de requalification E. Dolet
- 3) Poursuivre les procédures de reprise en gestion des ouvrages (Audisio, 25 sud, U240)

La nature et la durée des actions à mettre en œuvre, notamment la réduction du périmètre de ZAC et la modification des documents cadre, nécessitent une prorogation de la durée de la concession de 5 ans, soit une fin de concession à 2030.

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 2022 :

Plusieurs procédures en contentieux ont été engagées par des propriétaires ayant des biens situés dans le secteur Nord. Les terrains concernés sont les suivants :

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|------------------|------------|--------------------|
| 109, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 C 81 | Indivision GRAZZIANO | 305 130,00 | 2 543,00 | 120,00 | 31/12/2022 |
| Acq MATHIEU Parcelle 896 B 16 | 896 B 16 | MATHIEU | 347 500,00 | 709,00 | 490,00 | 31/12/2022 |
| Acq Sallony solde | | SALLONY | 339 600,00 | 3 396,00 | 100,00 | 31/12/2022 |
| Chemin du bassin | 896 H94p | MARIGNAN | 1,00 | 428,00 | 0,00 | 31/12/2022 |
| 109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz | 893 C 206-207 | COMITI | 505 500,00 | 140,00 | 3 610,00 | 31/12/2023 |
| Chemin du Four de Buze-BATI | 896 B 140 | Crts Jogand | 1 470 000,00 | 9 800,00 | 150,00 | 31/12/2024 |
| Acq Trinitaires Parcelle 896 M42 | 896 M 42 | TRINITAIRES | 33 900,00 | 339,00 | 100,00 | 31/12/2024 |
| Acq Trinitaires Parcelle 896 m232 | 896 M 232 | TRINITAIRES | 544 100,00 | 5 441,00 | 100,00 | 31/12/2024 |
| Total 1-Acquisitions | | | 3 545 731,00 | 22 796,00 | | |

- 893C81GRAZIANO :
Au 31 décembre 2021, on interjette l'appel car nous ne sommes pas d'accord sur l'indemnité fixée en première instance => en 2022.
- 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'acquiescer au titre de cet emplacement. La Ville a délégué sa compétence pour répondre aux mises en demeure d'acquiescer au bénéfice de la SOLEAM son droit de réponse, en tant que concessionnaire et aménageur de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

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 et maintenu)**
- 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'acquiescer à venir. Au 31 décembre 2021, les propriétaires vont directement saisir le juge d'expropriation pour fixer l'indemnité.

Pour les besoins opérationnels identifiés au CRAC les acquisitions 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 ; problème de servitude

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 (attente nouvel avis France domaines).
 - 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.
 - Il sera procédé à la régularisation du découpage de la parcelle 889 L 522 au profit de l'îlot Pâquerettes ;
 - Concernant la parcelle 893 C 58 DI FRANSCECO : le propriétaire a demandé une indemnité supplémentaire et la réalisation d'un référé préventif avant travaux. Le dossier est en pré-contentieux.
- 893 C 206 et 207 COMITI :
La SOLEAM se pourvoit en cassation=>2023

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 2022 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 2022, 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 2022, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

Centralité Mirabilis

- **Cœur de quartier**

Les travaux :

- Viabilisation ilots 25A et 25C

Les études :

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

Poursuite de la mise en œuvre des îlots 25 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 études :

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

- **Secteur Dolet Bessons :**

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.

- **Secteur Pâquerettes :**

Les études :

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

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

-Déconstruction des maisons d'habitations situées au 109 bd notre dame de Santa Cruz et 34 impasse des petits champs :250K€ HT en 2022/2023.

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

Poste 303 « Projet U240 » : solde du projet prévu pour 2022

Poste 304 : dépenses prévisionnelles liées à la conventions acoustiques avec HMP, lissées sur 3,5 ans

Poste 306 « Aménagement îlot 25Nord » : les dépenses prévisionnelles de 2022 à hauteur de 1,2M€ HT intègrent :

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

Une provision de 4,3M€HT de 2023 à 2029.

Poste 307 : Viabilisation ILOT 23 Provision de 1,6M€HT à partir de 2024

Poste 308 : l'engagement pour 37K€ HT dépendra de l'étude hydraulique sur la gestion des eaux pluviales de la ZAC

Poste 309 « Aménagement ste Jeanne » : solde du projet prévu pour 2022

Poste 310 « Audisio » : Provision de 1M€ de 2024 à 2025

Poste 311 « Projet U236 » : en 2022 création de l'accès technique aux terrains du secteur Dolet Bessons et étalement prévisionnel jusqu'en 2024.

Poste 312 « divers » : Provision fixée à 510 000 €HT sur 5 ans.

Poste 318 « Parachèvement » : Provision fixée à 488 000 €HT sur 6 ans.

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

- **Poste 500 - Charges de gestion**

Elles comprennent principalement les consommations (EDF, SEMM), les frais de publication et, le cas échéant, les poses de clôture, disposition de protection et d'entretien des propriétés SOLEAM (hors débroussaillage)... et sont provisionnées pour environ **70 K€TTC/an 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**

Ce poste inclut en outre, 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 **88K€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 2022, 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 **500K€TTC 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

2022 : 151 018 € 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 :

2022 :

- La réitération de l'îlot 25 C générant une rémunération de 34 360€
- Le lancement d'un appel à projet sur les îlots 25 F et E se traduisant part par une rémunération sur CV pour environ 108 512€

2023 :

- La réitération de l'îlot 25 E et F générant une rémunération de 108 512€

- Rémunérations estimée sur participations constructeurs:

2022 :

- ILOT Pâquerettes : Montant HT 370 364 € => REM 7% : 25 925 €

f. En ce qui concerne les frais financiers

- Frais financiers CT : Mise en place d'un découvert CT sur 2022 pour 5M€ toutes opérations confondues
- Frais financiers MT : Mise en place d'un emprunt sur 2023 pour 5M€ in fine (taux 1%). Environ 500K€ de frais sur 5 ans

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 2021, pour l'année 2022, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

- Etudes et conseils :

Maîtrise d'œuvre de suivi des travaux de mise en sécurité du patrimoine bâti

Solde des engagements pour 30 000€HT

- Les travaux bâtis et paysagers:

Les travaux urgents pour la préservation du patrimoine bâti

Solde des engagements pour 106 000€HT

Nouveau marché 435 000€HT + Tolérance 50 000€HT

- Rémunération sur dépenses: 31 000€

La totalité des dépenses prévisionnelles autres est décalée entre 2024 et 2025

3) LES RECETTES DE ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Compte tenu du contexte rappelé et des objectifs présentés en préambule de ce chapitre à court terme les prévisions de commercialisation concerne le cœur de quartier Mirabilis. Au 31 décembre 2021, les perspectives envisageables sont les suivantes :

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds | Date AA |
|---|--------------------|--|---------------------|-----------------|------------|--------------------|------------|
| Ilot 25 C | | CONSTRUCTA | 1 018 850,00 | 2 911,00 | 350,00 | 31/07/2018 | 31/12/2022 |
| Ilot 25 E | | | 1 508 744,00 | 3 662,00 | 412,00 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot 25 F | | | 1 359 600,00 | 3 300,00 | 412,00 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Total 4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé) | | | 3 887 194,00 | 9 873,00 | | | |
| Ilot 25 E | | 650m2 pour du commerce | 119 500,00 | 478,00 | 250,00 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot 25 F | | 420 m2 à usage de commerces dont une boulangerie de 180 m2 SDP | 112 500,00 | 450,00 | 250,00 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Total 5b-Cessions Commerces | | | 232 000,00 | 928,00 | | | |

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

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|--|--------------------|---------------------------|------------------|-----------------|------------|--------------------|
| Ilot 25 B | | COLLECTIVITE | 84 000,00 | 1 000,00 | 84,00 | 31/12/2024 |
| Total Cessions équipements de proximité | | | 84 000,00 | 1 000,00 | | |

- ILOT 23 : Recette prévisionnelle décalée en 2024/2025.

| 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 2021 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.

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|------------|--------------------|
| Ilot DOLET 31 G | | | 700 000,00 | 1 750,00 | 400,00 | 31/12/2025 |
| Ilot DOLET 31 A | | | 340 000,00 | 850,00 | 400,00 | 31/12/2025 |
| Ilot DOLET 31 B | | | 1 032 000,00 | 2 580,00 | 400,00 | 31/12/2025 |
| Ilot DOLET 31 H | | | 640 000,00 | 1 600,00 | 400,00 | 31/12/2025 |
| Total 3-Cessions logement accession (à prix libre) | | | 2 712 000,00 | 6 780,00 | | |

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 2022 sont les suivants :

- ILOT 27 SUD instruction du PCM déposé par promoteur ;
- ILOT PAQUERETTES dépôt d'un dossier de faisabilité
- ILOT 25 C Dépôt de permis en cours
- 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. A ce jour, pas de réponse sur les besoins.

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 31/12/21 en l'état.

- **Participations constructeurs**

Au 31 décembre 2021, la reprise des études de faisabilité par le propriétaire de l'îlot Paquerettes et la mise en œuvre du projet de Construction immobilière est attendue.

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds |
|---|--------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|------------|--------------------|
| îlot paquerettes | | | 370 364,00 | 1 747,00 | 212,00 | 31/12/2022 |
| îlot DOLET 31 F | | | 265 000,00 | 1 250,00 | 212,00 | 31/12/2025 |
| îlot DOLET 31 E | | | 180 200,00 | 850,00 | 212,00 | 31/12/2025 |
| îlot DOLET 31 D | | | 477 000,00 | 2 250,00 | 212,00 | 31/12/2025 |
| îlot DOLET 31 C | | | 360 400,00 | 1 700,00 | 212,00 | 31/12/2025 |
| Total 8-Participations constructeurs | | | 1 652 964,00 | 7 797,00 | | |

- **Produits de gestion locative**

En 2022 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 2022 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 trottoir (branchement micro-crèche) après travaux

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

d. En ce qui concerne les prévisions de participation

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

Au 31/12/21, 15,5M€ ont été versés par la Ville de Marseille (ex concédant)

Au 31/12/21, 18M€ ont été versés par la Métropole ; reste 14 304 755 € à appeler en 2022

- **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 à verser 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 2022 :1 000 000€

Prévision 2024 :7 032 000€

Prévision 2025 :6 352 927€

Une subvention de la DRAC a été obtenue pour 140 061€, qui viendra en diminution de la participation de la Ville de Marseille.

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

Préambule – rappel des évènements antérieurs

La volonté de la collectivité de réinterroger le projet d'aménagement dans le secteur Nord de la ZAC étant confirmé, deux nouveaux postes budgétaires intitulés « reste à programmer » sont créés dans le CRACI 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 CRACI au 31 décembre 2021 reprend ces dispositions.

I - LES DÉPENSES DE ZAC

1 • Acquisitions et frais divers

- Foncier Public

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| 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 Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223) | -2 | -2 | |
| 1-Budget Foncier Public | -525 016 | -525 016 | |

RAS

- Foncier Nord

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 192/10-Acquisitions | -15 593 801 | -15 593 801 | |
| B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -1 188 505 | -1 188 505 | |
| 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 | -18 488 670 | -18 488 670 | |

RAS

○ Autre foncier

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|---------------|
| B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur | -6 053 581 | -6 053 581 | |
| B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs | -7 537 604 | -7 537 604 | |
| B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Réém. 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 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 | -347 500 | -347 500 | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -926 343 | -926 343 | |
| 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 | -1 103 746 | -1 177 615 | 73 869 |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | -103 030 | -103 030 | |
| 1-Budget Foncier | -19 624 156 | -19 698 025 | 73 869 |
| TOTAL BUDGET FONCIER | -38 637 842 | -38 711 711 | 73 869 |

L'évolution à la hausse du budget foncier est principalement liée à l'augmentation du poste suivant :
192/145 : Ce poste a été mis à jour pour tenir compte du rallongement des prévisions de cession.

2 • Etudes générales

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnement...) | -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 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur | -175 925 | -175 925 | |
| B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson) | -2 370 749 | -2 374 500 | 3 751 |
| B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes | -121 066 | -121 066 | |
| B : 192/403-Honoraires Techniques U240 | -370 000 | -388 286 | 18 286 |
| B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC | -251 892 | -252 766 | 874 |
| B : 192/405-Coordination | -505 378 | -505 378 | |
| 2d-Budget Honoraires | -3 795 010 | -3 817 921 | 22 911 |

L'évolution à la hausse du budget honoraires est principalement liée à l'augmentation du poste suivant :

-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%
- CSPTS: 2%
- OPC: 3%

-Le poste 192/403 « Honoraire Techniques U240 » suit les variations à la hausse des budgets travaux (Avenant n°9+calcul de révisions) correspondant à ce secteur d'intervention.

-Le poste 192/404, augmente pour tenir compte d'un ajustement sur une pénalité de marché mal imputée préalablement.

○ Travaux

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 | HT au 31/12/21 | ECART |
|--|--------------------|--------------------|-----------------|
| | Budget préc. | Budget actualisé | HT |
| B : 192/300-Travaux Antérieurs | -64 070 | -64 070 | |
| B : 192/320-Aléas | -1 340 778 | -747 871 | -592 907 |
| 2-Budget Travaux | -1 404 848 | -811 941 | -592 907 |
| B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet | -7 898 761 | -7 898 761 | |
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -4 759 523 | -4 759 523 | |
| 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 | -1 156 882 | -1 188 140 | 31 258 |
| 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 | -497 357 | -497 357 | |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio | -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 | -34 364 960 | -34 396 218 | 31 258 |
| B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes | -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 | -21 144 | -20 723 | -421 |
| 2b-Budget Travaux Paquerettes | -2 516 925 | -2 516 504 | -421 |
| 2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -952 705 | -952 705 | |
| TOTAL BUDGET TRAVAUX | -39 239 438 | -38 677 368 | -562 070 |

Au CRAC 2021, le budget travaux diminue globalement de 562 070 € 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 : la diminution s'impose par la mise en place de frais supplémentaires liés à la mise en place d'un emprunt.

-Le poste 192/305 correspondant au projet Ilot 25 Sud et Voie Pompier qui prend en compte le DGD du marché SOGEV et le calcul de la révision de prix depuis son démarrage en 2016.

-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 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 192/500-Charges de Gestion | -1 084 673 | -1 084 673 | |
| 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 | -49 599 | -49 599 | |
| 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 | -47 363 865 | -47 363 865 | |
| B : 192/A510-TVA non Récupérable | -513 | -513 | |
| 3-Budget Depenses Annexes | -51 485 142 | -51 485 142 | |

RAS

5 • Rémunérations du concessionnaire

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€ | -60 000 | -60 000 | |
| B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -4 039 544 | -3 978 886 | -60 658 |
| B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire | -11 289 | -11 289 | |
| B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7% | -1 108 056 | -1 108 056 | |
| B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7% | -863 292 | -862 505 | -787 |
| B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières | -555 065 | -555 065 | |
| B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%) | -249 302 | -246 197 | -3 105 |
| 4-Budget Rémunération | -6 886 548 | -6 821 998 | -64 550 |

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 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|

| | | | |
|------------------------------------|----------|------------|---------|
| B : 192/A401-Intérêts Court Terme | -135 162 | -136 051 | 889 |
| B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts | -820 818 | -1 320 818 | 500 000 |
| 5-Budget Frais Financiers | -955 980 | -1 456 869 | 500 889 |

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 et se finiront au 1^{er} trimestre 2022:

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 est prévu avec le rallongement de la durée de la concession la mise en place un emprunt de 5M€ en 2023 pour une durée de 5 ans à taux fixe d'environ 1%.

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.

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

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 | HT au 31/12/21 | ECART |
|--|----------------|------------------|-------|
| | Budget préc. | Budget actualisé | HT |
| B : 1922/201-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Tvx Urgents | -18 705 | -18 705 | |
| 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 | -36 860 | -36 860 | |
| B : 1922/401-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Réhabilitation | -927 400 | -927 400 | |
| B : 1922/402-OPC | -77 900 | -77 900 | |
| B : 1922/403-Coordonateur Sécurité CSPS | -26 000 | -26 000 | |
| B : 1922/404-Controle Technique | -52 000 | -52 000 | |
| 1-Budget Etudes Domaine | -1 504 160 | -1 504 160 | |

RAS

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

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 1922/300-Travaux Agricoles et Paysagers | -1 870 000 | -1 870 000 | |
| B : 1922/301-Travaux Réhabilitation | -5 200 000 | -5 200 000 | |
| B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment | -516 775 | -516 775 | |
| 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 | -195 015 | -195 015 | |
| 2-Budget Travaux | -9 113 405 | -9 113 405 | |

RAS

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

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| B : 1922/501-Frais de Repro / Pub. | -50 000 | -50 000 | |
| B : 1922/502-Assurances (Do+trc) | -155 000 | -155 000 | |
| B : 1922/503-Services Concédés, Viabilisation Intérieure (VRD) | -550 000 | -550 000 | |
| B : 1922/504-Divers et Imprévus | -150 000 | -150 000 | |
| 3-Budget Dépenses Annexes Domaine | -905 000 | -905 000 | |

RAS

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

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| 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 | |

RAS

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 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| A : 192/100-Ilot 25 A | 1 180 177 | 1 180 177 | |
| 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 | 3 100 344 | 3 100 344 | |
| A : 192/105-Ilot 23 | 1 450 000 | 1 450 000 | |
| 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 | 12 590 373 | 12 590 373 | |

RAS

 ○ **AUTRES SECTEURS**

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| 1a-Budget Cessions Secteur Dolet | 2 712 000 | 2 712 000 | |
| 1b-Budget Cessions Secteur Bessons | | | |
| 1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz | 7 500 | 7 500 | |
| 1d-Budget Cessions | 519 500 | 519 500 | |

| | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|--|
| TOTAL BUDGET CESSIONS | 15 829 373 | 15 829 373 | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|--|

2 • Budget Annexes

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| A : 192/500-Produits de Gestion Locative | 31 053 | 34 905 | 3 852 |
| A : 192/501-Produits Divers | 273 091 | 251 522 | -21 569 |
| A : 192/502-Reste à Programmer | 61 073 240 | 61 073 240 | |
| A : 192/503-Participations Constructeurs | 12 332 742 | 12 321 506 | -11 236 |
| A : 192/A401-Produits Financiers | 11 776 | 11 776 | |
| 3-Budget Annexes | 73 721 902 | 73 692 949 | -28 953 |

- 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 192/501 « produit divers » évolue en fonction de la refacturation des frais liés à la convention d'occupation temporaire.

-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€ + 37 883 423€=60 119 340€

+recettes de participations attendues soit 4 600m2 à 209€ =961 400€

- Le poste 192/503 « 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 2021, ce poste évolue à baisse du fait de la mise à jour de la SDP prévisionnelle sur l'îlot Pâquerettes qui passe de 1 800 à 1 755 m2/SDP

3• Participation Collectivité

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART 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 | 51 808 552 | 51 808 552 | |

Le poste budgétaire n°413 correspondant à la participation de la Métropole pour la Gestion Transitoire, est crée 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 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART 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 | 11 987 500 | 11 987 439 | 61 |

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT au 31/12/20 Budget préc. | HT au 31/12/21 Budget actualisé | ECART HT |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| A : 1922/300-Drac | 140 000 | 140 061 | -61 |

RAS

* * * * *

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT | TVA | TTC |
|---|------------------------------|--------------------|---------------------|
| | Budget actualisé au 31/12/21 | | |
| B : 1-Dépenses.Acquisitions | -38 711 712 | -90 728 | -38 802 440 |
| B : 2-Dépenses.Etudes | -3 651 324 | -723 148 | -4 374 472 |
| B : 3-Dépenses.Travaux | -48 599 677 | -9 693 046 | -58 292 723 |
| B : 4-Dépenses.Honoraires techniques | -5 168 388 | -1 029 278 | -6 197 666 |
| B : 5-Dépenses.Divers | -52 399 856 | -10 273 623 | -62 673 479 |
| B : 6-Dépenses.Rémunération | -7 475 035 | | -7 475 035 |
| B : 7-Dépenses.Financiers | -1 456 869 | | -1 456 869 |
| Sous-total dépenses | -157 462 861 | -21 809 823 | -179 272 684 |
| A : 1-Recettes.Ventes | 76 902 614 | 14 967 898 | 91 870 512 |
| A : 10-Recettes.Participations équipements VDM | 15 891 925 | 3 178 385 | 19 070 310 |
| A : 2-Recettes.Participations constructeurs | 12 321 506 | | 12 321 506 |
| A : 3-Recettes.Subventions | 240 061 | | 240 061 |
| 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 | 286 427 | 40 028 | 326 455 |
| A : 6-Recettes.Financiers | 11 776 | | 11 776 |
| Sous-total recettes | 157 462 861 | 18 987 071 | 176 449 932 |
| Sous-total TVA | | | 2 822 752 |

ZAC STE MARTHE : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/21

| Désignation lignes budgétaires | HT | TVA | TTC |
|---|------------------------------|--------------------|---------------------|
| En Euros | Budget actualisé au 31/12/21 | | |
| 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 | -19 698 025 | -52 971 | -19 750 996 |
| 1a-Budget Études | -3 404 779 | -673 840 | -4 078 619 |
| 2-Budget Travaux | -811 941 | -162 185 | -974 126 |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -34 396 218 | -6 855 101 | -41 251 319 |
| 2b-Budget Travaux Paquerettes | -2 516 504 | -503 300 | -3 019 804 |
| 2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -952 705 | -187 998 | -1 140 703 |
| 2d-Budget Honoraires | -3 817 921 | -759 184 | -4 577 105 |
| 3-Budget Dépenses Annexes | -51 485 142 | -10 122 032 | -61 607 174 |
| 4-Budget Rémunération | -6 821 998 | | -6 821 998 |
| 5-Budget Frais Financiers | -1 456 869 | | -1 456 869 |
| Sous-total dépenses | -144 375 788 | -19 354 369 | -163 730 157 |
| 1-Budget Cessions Secteur Mirabilis | 12 590 373 | 2 209 381 | 14 799 754 |
| 1a-Budget Cessions Secteur Dolet | 2 712 000 | 542 400 | 3 254 400 |
| 1b-Budget Cessions Secteur Bessons | | | |
| 1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz | 7 500 | 1 470 | 8 970 |
| 1d-Budget Cessions | 519 500 | | 519 500 |
| 3-Budget Annexes | 73 692 949 | 12 254 676 | 85 947 625 |
| 4-Budget Participations Équipements | 3 044 913 | 608 982 | 3 653 895 |
| A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre | 32 304 755 | | 32 304 755 |
| A : 192/410-Participations Métropole Equipements | 3 402 988 | 680 598 | 4 083 586 |
| A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan | 15 500 000 | | 15 500 000 |
| A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC) | 375 024 | 75 005 | 450 029 |
| A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire | 225 785 | 45 157 | 270 942 |
| 4-Budget Participations | 51 808 552 | 800 760 | 52 609 312 |
| Sous-total recettes | 144 375 787 | 16 417 669 | 160 793 456 |
| Sous-total trésorerie transitoire | 1 | -1 | 2 936 699 |

ECHÉANCIER DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE - FONCIER ET ETUDES

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|------------------|-------------|----------|----------|------------|------------|----------|----------|--------------|---------|------|
| En Euros | Budget actualisé | Cumul | Prév. | Prév. | Prév. | 02-oct | | | Rallongement | | |
| 1-Budget Foncier Abandonné | | | | | | | | | | | |
| B : 192/10-Acquisitions | -15 593 801 | -15 088 301 | | -505 500 | | | | | | | |
| B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -1 188 505 | -1 162 075 | | -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 : 192/113-Frais sur Acquisitions | -548 295 | -548 295 | | | | | | | | | |
| 1-Budget Foncier Nord | -18 524 981 | -17 687 921 | | -837 060 | | | | | | | |
| 1-Budget Foncier Public | -526 463 | -526 461 | | | | | | | | | -2 |
| B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur | -6 053 581 | -6 053 581 | | | | | | | | | |
| B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs | -7 537 604 | -6 703 462 | | | | -834 142 | | | | | |
| B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rév. 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 Fransesco Hors Indem Parcelle 893 C 58 | -1 550 | -1 550 | | | | | | | | | |
| B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62 | -7 350 | -7 350 | | | | | | | | | |
| B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42 | -33 900 | | | | | -33 900 | | | | | |
| B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232 | -544 100 | | | | | -544 100 | | | | | |
| B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52 | -380 860 | -41 260 | -339 600 | | | | | | | | |
| B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141 | -2 070 000 | -600 000 | | | | -1 470 000 | | | | | |
| B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16 | -347 500 | | -347 500 | | | | | | | | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -926 343 | -535 455 | | -390 888 | | | | | | | |
| B : 192/142-Frais d'Acquisition 3% | -317 007 | -227 198 | | | | -89 809 | | | | | |
| B : 192/143-Frais de Relogement | -3 015 | -3 016 | | | | | | | | | 1 |
| B : 192/144-Consignation | | | | | | | | | | | |
| B : 192/145-Taxes Foncières | -1 177 615 | -865 616 | -76 000 | -76 000 | -77 000 | -78 000 | -5 000 | | | | 1 |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | -103 030 | -76 117 | | -26 913 | | | | | | | |
| 1-Budget Foncier | -19 750 996 | -15 362 146 | -763 100 | -493 801 | -2 214 809 | -912 142 | -5 000 | | | | 2 |
| B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...) | -1 939 139 | -1 312 686 | -25 136 | -75 168 | -100 224 | -100 224 | -100 224 | -100 224 | -100 224 | -25 056 | 27 |
| B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...) | -1 043 620 | -758 064 | -88 353 | -98 604 | -98 604 | | | | | | 5 |
| B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...) | -359 910 | -198 928 | -21 560 | -34 857 | -46 476 | -46 476 | -11 619 | | | | 6 |
| B : 192/204-AMO Environnementale | -735 950 | -443 655 | -16 533 | -70 404 | -70 404 | -70 404 | -64 537 | | | | 13 |
| 1a-Budget Etudes | -4 078 619 | -2 713 333 | -151 582 | -279 033 | -315 708 | -217 104 | -176 380 | -100 224 | -100 224 | -25 056 | 25 |

ECHancier de Trésorerie Prévisionnelle - Travaux

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | A fin 2021 Cumul | 2022 Prév. | 2023 Prév. | 2024 Prév. | 2025 02-oct | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|-------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|------------|------------|------------|----------|----------|
| B : 192/300-Travaux Antérieurs | -76 681 | -76 681 | | | | | | | | | |
| B : 192/320-Aléas | -897 445 | | | | | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 545 |
| 2-Budget Travaux | -974 126 | -76 681 | | | | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 580 | -149 545 |
| B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch. | -9 446 565 | -9 446 564 | | | | | | | | | -1 |
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -5 711 224 | -5 701 780 | -9 446 | | | | | | | | 2 |
| B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud) | -534 000 | -99 960 | -105 030 | -140 040 | -140 040 | -48 946 | | | | | 16 |
| B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari | -1 425 768 | -1 425 768 | | | | | | | | | |
| B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G) | -12 008 656 | -4 414 813 | -1 558 258 | -2 011 860 | -2 011 860 | -2 011 860 | | | | | -5 |
| B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23 | -1 920 000 | | | | -500 000 | -1 000 000 | -420 000 | | | | |
| 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 | -596 829 | -582 240 | -14 587 | | | | | | | | -2 |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audiois + Abords 27 Sud + Finition Audiois | -1 262 400 | | | | -631 200 | -631 200 | | | | | |
| B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons | -6 495 600 | | -29 100 | -808 317 | -1 077 756 | -1 077 756 | -1 077 756 | -1 077 756 | -1 077 756 | -269 439 | 36 |
| B : 192/312-Divers | -1 241 877 | -731 570 | -37 180 | -65 710 | -78 852 | -78 852 | -78 852 | -78 852 | -78 852 | -13 142 | -15 |
| B : 192/318-Parachèvement | -564 000 | -75 786 | | | -81 372 | -81 372 | -81 372 | -81 372 | -81 372 | | 18 |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -41 251 319 | -22 478 481 | -1 753 601 | -3 151 699 | -4 521 080 | -4 929 986 | -1 657 980 | -1 237 980 | -1 237 980 | -282 581 | 49 |
| 2b-Budget Travaux Paquerettes | -3 019 804 | -3 019 805 | | | | | | | | | 1 |
| 2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -1 140 703 | -840 702 | | -250 000 | | -49 999 | | | | | -2 |
| B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur | -210 429 | -210 432 | | | | | | | | | 3 |
| B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson) | -2 846 569 | -1 410 830 | -48 443 | -192 680 | -231 216 | -231 216 | -231 216 | -231 216 | -231 216 | -38 536 | |
| B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes | -145 051 | -144 180 | -871 | | | | | | | | |
| B : 192/403-Honoraires Techniques U240 | -465 943 | -461 347 | -4 596 | | | | | | | | |
| B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC | -302 659 | -212 840 | -39 790 | -6 950 | -8 340 | -8 340 | -8 340 | -8 340 | -8 340 | -1 390 | 11 |
| B : 192/405-Coordination | 606 454 | -224 285 | -53 331 | -45 670 | -54 804 | -54 804 | -54 804 | -54 804 | -54 804 | -9 134 | -14 |
| 2d-Budget Honoraires | -4 577 105 | -2 663 914 | -147 031 | -245 300 | -294 360 | -294 360 | -294 360 | -294 360 | -294 360 | -49 060 | |

ECHancier de Trésorerie Prévisionnelle - Autres

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | A fin 2021 Cumul | 2022 Prév. | 2023 Prév. | 2024 Prév. | 2025 02-oct | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|-------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| B : 192/500-Charges de Gestion | -1 261 216 | -1 022 451 | -67 244 | -57 125 | -57 125 | -57 274 | | | | | 3 |
| B : 192/501-Taxe sur les Salaires | -580 852 | -342 365 | -13 565 | -46 860 | -56 232 | -56 232 | -56 232 | -9 372 | | | 6 |
| B : 192/502-Assurance | -25 000 | -22 891 | -576 | -768 | | | | | | | 3 |
| B : 192/503-Frais sur Ventas | -59 515 | -3 225 | | | -42 219 | -14 073 | | | | | 2 |
| B : 192/504-Frais Avocat, Huissier | -315 129 | -226 487 | -21 095 | -15 000 | -15 000 | -15 000 | -15 000 | -7 547 | | | |
| B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité | -874 926 | -453 667 | -20 942 | -75 060 | -100 080 | -100 080 | -100 080 | -25 020 | | | 3 |
| B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage) | -1 385 142 | -884 869 | -94 367 | -80 000 | -80 000 | -80 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 | -45 905 | -1 |
| B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains | -268 756 | -160 117 | -108 639 | | | | | | | | |
| B : 192/508-Reste à Programmer | -56 836 638 | | | | | | | | | | -56 836 638 |
| B : 192/A510-TVA non Récupérable | | | | | | | | | | | |
| 3-Budget Dépenses Annexes | -61 607 174 | -3 116 072 | -326 428 | -274 813 | -351 424 | -322 659 | -211 312 | -81 939 | -40 000 | -45 905 | -56 836 622 |
| B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€ | -60 000 | -45 000 | -15 000 | | | | | | | | |
| B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -3 978 886 | -2 750 899 | -183 928 | -250 159 | -339 322 | -297 219 | -85 979 | -68 229 | -3 156 | | 5 |
| B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire | -11 289 | -6 759 | -4 530 | | | | | | | | |
| B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7% | -1 108 056 | -559 453 | -142 872 | -108 512 | | -297 219 | | | | | |
| B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7% | -862 505 | -746 798 | -25 925 | | | -89 782 | | | | | |
| B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières | -555 065 | -555 065 | | | | | | | | | |
| B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%) | -246 197 | | | | | | | | | | -246 197 |
| 4-Budget Rémunération | -6 821 998 | -4 663 974 | -372 255 | -358 671 | -339 322 | -684 220 | -85 979 | -68 229 | -3 156 | | -246 192 |
| B : 192/A401-Intérêts Court Terme | -136 051 | -135 115 | -934 | | | | | | | | -2 |
| B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts | -1 320 818 | -819 618 | -1 200 | -69 440 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -13 888 | -32 |
| 5-Budget Frais Financiers | -1 456 869 | -954 733 | -2 134 | -69 440 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -83 328 | -13 888 | -34 |
| Sous-total dépenses | -163 730 157 | -74 104 223 | -3 516 131 | -5 959 817 | -8 120 031 | -7 643 378 | -2 663 919 | -2 015 640 | -1 908 628 | -566 070 | -57 232 320 |

ECHancier de Trésorerie Prévisionnelle - Cessions

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | A fin 2021 Cumul | 2022 Prév. | 2023 Prév. | 2024 Prév. | 2025 02-oct | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|-------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|------|------|------|------|------|
| A : 192/100-Ilot 25 A | 1 416 212 | 1 416 212 | | | | | | | | | |
| A : 192/102-Ilot 25 C Constructa | 1 222 620 | 1 018 885 | 1 120 735 | | | | | | | | |
| A : 192/103-Ilot 25 D Constructa | 1 316 880 | 1 316 880 | | | | | | | | | |
| A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F | 3 720 413 | 60 000 | -60 000 | 3 720 413 | | | | | | | |
| A : 192/105-Ilot 23 | 1 740 000 | | | | | 1 740 000 | | | | | |
| 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 (Ecoles,...) | 387 677 | 303 677 | | | 84 000 | | | | | | |
| 1-Budget Cessions Secteur Mirabilis | 14 799 754 | 8 194 606 | 1 060 735 | 3 720 413 | 84 000 | 1 740 000 | | | | | |
| 1a-Budget Cessions Secteur Dolet | 3 254 400 | | | | | | | | | | |
| 1b-Budget Cessions Secteur Bessons | | | | | | | | | | | |
| 1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz | 8 970 | 8 970 | | | | | | | | | |
| 1d-Budget Cessions | 519 500 | 519 500 | | | | | | | | | |

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -AUTRES RECETTES

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/21 | A fin 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| En Euros | Budget actualisé | Cumul | Prév. | Prév. | Prév. | 02-oct | | | Rallongement | | |
| A : 192/500-Produits de Gestion Locative | 36 992 | 35 103 | 963 | 963 | 963 | -1 000 | | | | | |
| A : 192/501-Produits Divers | 289 463 | 259 241 | 30 222 | | | | | | | | |
| A : 192/502-Reste à Programmer | 73 287 888 | | | | | | | | | 73 287 888 | |
| A : 192/503-Participations Constructeurs | 12 321 506 | 10 668 543 | | 370 364 | | 1 282 600 | | | | | -1 |
| A : 192/A401-Produits Financiers | 11 776 | 11 777 | | | | | | | | | -1 |
| 3-Budget Annexes | 85 947 625 | 10 974 664 | 31 185 | 371 327 | 963 | 1 281 600 | | | | | 73 287 886 |
| 4-Budget Participations Équipements | 3 653 895 | 268 387 | | | | 3 385 508 | | | | | |
| A : 192/400-Participations Métropole à l'Équilibre | 32 304 755 | 18 000 000 | 14 304 755 | | | | | | | | |
| 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 Métropole Paquerettes (Hors ZAC) | 450 029 | | 450 029 | | | | | | | | |
| A : 192/413-Participation Métropole Gestion Transitoire | 270 942 | | 270 942 | | | | | | | | |
| 4-Budget Participations | 52 609 312 | 33 500 000 | 15 025 726 | | | 4 083 586 | | | | | |
| Sous-total recettes | 160 793 456 | 53 466 127 | 16 117 646 | 4 091 740 | 84 963 | 13 745 094 | | | | | 73 287 886 |
| C : 192/A610-Emprunts Encasements | 18 500 000 | 13 500 000 | | 5 000 000 | | | | | | | |
| C : 192/A620-Avances Encasements | 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 | | 3 346 880 | | | | | | | | | -3 346 880 |
| D : 192/A520-TVA Reversée | 2 936 699 | | | | | | | | | | 2 936 699 |
| D : 192/A610-Remboursement Emprunts | -18 500 000 | -13 200 000 | -300 000 | | | | | | | -5 000 000 | |
| D : 192/A620-Remboursement Avances | -17 500 000 | | -12 304 755 | | | | | | | | -5 195 245 |
| D : 192/A630-Préfinancement Edf Par Soleam | -6 160 000 | -6 160 000 | | | | | | | | | |
| Sous-total trésorerie transitoire | 2 936 699 | 16 985 240 | -12 604 755 | 5 000 000 | | 4 161 640 | | | | -5 000 000 | -5 605 426 |
| Trésorerie brute | | -3 652 856 | -3 656 096 | -524 173 | -8 559 241 | 1 704 115 | -959 804 | -2 975 444 | -4 884 072 | -10 450 142 | -2 |

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES FONCIER ET ETUDES

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/20 Budget préc. | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | ECART TTC |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| 1-Budget Foncier Nord | -18 524 981 | -18 524 981 | |
| 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 | -7 537 604 | -7 537 604 | |
| B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. 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 | -347 500 | -347 500 | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -926 343 | -926 343 | |
| B : 192/142-Frais d'Acquisition 3% | -317 000 | -317 007 | 7 |
| B : 192/143-Frais de Relogement | -3 015 | -3 015 | |
| B : 192/144-Consignation | | | |
| B : 192/145-Taxes Foncières | -1 103 746 | -1 177 615 | 73 869 |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | -103 030 | -103 030 | |
| 1-Budget Foncier | -19 677 120 | -19 750 996 | 73 876 |
| B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale..) | -1 939 139 | -1 939 139 | |
| B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...) | -1 043 620 | -1 043 620 | |
| B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...) | -359 910 | -359 910 | |
| B : 192/204-AMO Environnementale | -735 950 | -735 950 | |
| 1a-Budget Etudes | -4 078 619 | -4 078 619 | |

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES TRAVAUX ET AUTRES

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/20 Budget préc. | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | ECART TTC |
|---|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| B : 192/300-Travaux Antérieurs | -76 681 | -76 681 | |
| B : 192/320-Aléas | -1 608 933 | -897 445 | -711 488 |
| 2-Budget Travaux | -1 685 614 | -974 126 | -711 488 |
| B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch. | -9 446 565 | -9 446 565 | |
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -5 711 224 | -5 711 224 | |
| 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 | -1 388 259 | -1 425 768 | 37 509 |
| B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G) | -12 000 000 | -12 008 656 | 8 656 |
| 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 | -596 829 | -596 829 | |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio | -1 262 400 | -1 262 400 | |
| B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons | -6 490 750 | -6 495 600 | 4 850 |
| B : 192/312-Divers | -1 241 877 | -1 241 877 | |
| B : 192/318-Parachèvement | -564 000 | -564 000 | |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -41 200 304 | -41 251 319 | 51 015 |
| B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes | -2 125 350 | -2 125 350 | |
| B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC | -332 510 | -332 510 | |
| B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition | -57 709 | -57 709 | |
| B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique | -479 367 | -479 367 | |
| B : 192/317-Divers | -25 372 | -24 868 | -504 |
| 2b-Budget Travaux Paquerettes | -3 020 308 | -3 019 804 | -504 |
| 2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -1 140 703 | -1 140 703 | |
| B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur | -210 429 | -210 429 | |
| B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson) | -2 845 016 | -2 846 569 | 1 553 |
| B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes | -145 051 | -145 051 | |
| B : 192/403-Honoraires Techniques U240 | -444 000 | -465 943 | 21 943 |
| B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC | -301 610 | -302 659 | 1 049 |
| B : 192/405-Coordination | -606 454 | -606 454 | |
| 2d-Budget Honoraires | -4 552 560 | -4 577 105 | 24 545 |
| B : 192/500-Charges de Gestion | -1 261 893 | -1 261 216 | -677 |
| 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 | -59 515 | -59 515 | |
| B : 192/504-Frais Avocat, Huissier | -309 126 | -315 129 | 6 003 |
| B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité | -874 926 | -874 926 | |
| B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussailement) | -1 385 142 | -1 385 142 | |
| B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains | -268 890 | -268 756 | -134 |
| B : 192/508-Reste à Programmer | -56 836 638 | -56 836 638 | |
| B : 192/A510-TVA non Récupérable | | | |
| 3-Budget Depenses Annexes | -61 601 982 | -61 607 174 | 5 192 |
| B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€ | -60 000 | -60 000 | |
| B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -4 039 544 | -3 978 886 | -60 658 |
| B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire | -11 289 | -11 289 | |
| B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7% | -1 108 056 | -1 108 056 | |
| B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7% | -863 292 | -862 505 | -787 |
| B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières | -555 065 | -555 065 | |
| B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%) | -249 302 | -246 197 | -3 105 |
| 4-Budget Rémunération | -6 886 548 | -6 821 998 | -64 550 |
| B : 192/A401-Intérêts Court Terme | -135 162 | -136 051 | 889 |
| B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts | -820 818 | -1 320 818 | 500 000 |
| 5-Budget Frais Financiers | -955 980 | -1 456 869 | 500 889 |
| Sous-total dépenses | -163 851 182 | -163 730 157 | -121 025 |

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC RECETTES

| Désignation lignes budgétaires | TTC au 31/12/20 | TTC au 31/12/21 | ECART |
|---|--------------------|--------------------|----------------|
| En Euros | Budget préc. | Budget actualisé | TTC |
| 1-Budget Cessions Secteur Mirabilis | 14 799 754 | 14 799 754 | |
| 1a-Budget Cessions Secteur Dolet | 2 861 160 | 3 254 400 | 393 240 |
| 1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz | 8 970 | 8 970 | |
| 1d-Budget Cessions | 519 500 | 519 500 | |
| A : 192/500-Produits de Gestion Locative | 33 140 | 36 992 | 3 852 |
| A : 192/501-Produits Divers | 316 456 | 289 463 | -26 993 |
| A : 192/502-Reste à Programmer | 73 287 888 | 73 287 888 | |
| A : 192/503-Participations Constructeurs | 12 332 742 | 12 321 506 | -11 236 |
| A : 192/A401-Produits Financiers | 11 776 | 11 776 | |
| 3-Budget Annexes | 85 982 002 | 85 947 625 | -34 377 |
| 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 | 52 609 312 | 52 609 312 | |
| Sous-total recettes | 160 434 593 | 160 793 456 | 358 863 |
| Sous-total trésorerie transitoire | 3 416 589 | 2 936 699 | 479 890 |

ECART ANNEE 2021-TTC

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| B : 192/10-Acquisitions | -505 500 | | -505 500 | -100% |
| B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -26 430 | | -26 430 | -100% |
| B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81 | -305 130 | | -305 130 | -100% |
| 1-Budget Foncier Nord | -837 060 | | -837 060 | -100% |
| 1-Budget Foncier Public | -9 000 | -9 000 | | |
| B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16 | -347 500 | | -347 500 | -100% |
| B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52 | | | | |
| B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions | -108 580 | | -108 580 | -100% |
| B : 192/142-Frais d'Acquisition 3% | -23 334 | 37 | -23 371 | -100% |
| B : 192/145-Taxes Foncières | -76 000 | -73 869 | -2 131 | -3% |
| B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique | | | | |
| 1-Budget Foncier | -555 414 | -73 832 | -481 582 | -87% |
| B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbaine, Hydraulique, Environnementale...) | -194 235 | -9 639 | -184 596 | -95% |
| B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...) | -84 954 | -27 404 | -57 550 | -68% |
| B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...) | -34 955 | -15 839 | -19 116 | -55% |
| B : 192/204-AMO Environnementale | -67 240 | -8 388 | -58 852 | -88% |
| 1a-Budget Etudes | -381 384 | -61 270 | -320 114 | -84% |
| B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson) | -411 007 | -139 805 | -271 202 | -66% |
| B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes | -871 | | -871 | -100% |
| B : 192/403-Honoraires Techniques U240 | -30 367 | -47 714 | 17 347 | 57% |
| B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC | -57 887 | -15 329 | -42 558 | -74% |
| B : 192/405-Coordination | -123 361 | -62 702 | -60 659 | -49% |
| 2-Budget Honoraires | -623 493 | -265 550 | -357 943 | -57% |
| B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires | -29 493 | -20 047 | -9 446 | -32% |
| B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud) | -386 040 | | -386 040 | -100% |
| B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement lot 25 Sud + Voie Pompier Ari | -2 223 | -39 732 | 37 509 | 1687% |
| B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement lot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G) | -3 125 498 | -2 663 495 | -462 003 | -15% |
| B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c | -28 584 | -13 997 | -14 587 | -51% |
| B : 192/318-Parachèvement | -120 000 | -75 786 | -44 214 | -37% |
| B : 192/311-Projet 1.4 : U236 | -24 250 | | -24 250 | -100% |
| B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio | | | | |
| B : 192/312-Divers | -41 368 | -33 809 | -7 559 | -18% |
| 2a-Budget Travaux Mirabilis | -3 757 456 | -2 846 866 | -910 590 | -24% |
| B : 192/321-Travaux Autres Secteurs Nord | | | | |
| B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panoramique Raccordement Merlián | | | | |
| B : 192/323-Divers | -505 | | -505 | -100% |
| B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz | -184 834 | -78 668 | -106 166 | -57% |
| 2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons) | -185 339 | -78 668 | -106 671 | -58% |
| B : 192/500-Charges de Gestion | -96 345 | -136 252 | 39 907 | 41% |
| B : 192/501-Taxe sur les Salaires | -37 707 | -37 707 | | |
| B : 192/502-Assurance | -700 | -1 115 | 415 | 59% |
| B : 192/503-Frais sur Ventes | -16 740 | -180 | -16 560 | -99% |
| B : 192/504-Frais Avocat, Huissier | -29 170 | -11 014 | -18 156 | -62% |
| B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité | -24 701 | -12 935 | -11 766 | -48% |
| B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussailement) | -132 159 | -86 163 | -45 996 | -35% |
| B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains | -180 453 | -156 637 | -23 816 | -13% |
| 3-Budget Dépenses Annexes | -517 975 | -442 003 | -75 972 | -15% |
| B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€ | -20 000 | -5 000 | -15 000 | -75% |
| B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -191 181 | -156 352 | -34 829 | -18% |
| B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7% | -95 437 | | -95 437 | -100% |
| B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7% | 1 781 | 1 781 | | |
| B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières | | | | |
| 4-Budget Rémunération | -304 837 | -159 571 | -145 266 | -48% |
| B : 192/A401-Intérêts Court Terme | -45 | | -45 | |
| B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts | -6 000 | -6 000 | | |
| 5-Budget Frais Financiers | -6 045 | -6 000 | -45 | -1% |
| Sous-total dépenses | -7 178 003 | -3 942 760 | -3 235 243 | -45% |
| A : 192/100-Ilot 25 A | | | | |
| A : 192/102-Ilot 25 C Constructa | | | | |
| A : 192/104-Ilot 25/E & 23 Collectif Intermédiaire | 210 733 | -78 800 | -289 533 | -137% |
| A : 192/105-Ilot 25 F | | | | |
| 1-Budget Cessions Secteur Mirabilis | 210 733 | -78 800 | -289 533 | -137% |
| A : 192/1-Rétrocessions, Dation..... | | | | |
| 1d-Budget Cessions | | | | |
| A : 192/500-Produits de Gestion Locative | -1 000 | 963 | 1 963 | -196% |
| A : 192/501-Produits Divers | 68 391 | 80 277 | 11 886 | 17% |
| A : 192/503-Participations Constructeurs | 381 600 | | -381 600 | |
| 3-Budget Annexes | 448 991 | 81 240 | -367 751 | -82% |
| 4-Budget Participations Equipements | | | | |
| A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre | 2 000 000 | 2 000 000 | | |
| A : 192/412-Participation Epqmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC) | | | | |
| A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire | 161 142 | | -161 142 | |
| 4-Budget Participations | 2 161 142 | 2 000 000 | -161 142 | -7% |
| Sous-total recettes | 2 820 866 | 2 002 440 | -818 426 | -29% |
| C : 192/A520-Crédit de TVA Remboursé | 27 355 | 131 073 | -103 718 | 379% |
| D : 192/A520-TVA Reversée | | | | |
| D : 192/A610-Remboursement Emprunts | -600 000 | -600 000 | | |
| Sous-total trésorerie transitoire | -572 645 | -468 927 | -103 718 | -18% |
| Varation | -4 929 782 | -2 409 247 | -2 520 535 | |

BASTIDE MONTGOLFIER : BILAN PREVISIONNEL (POUR MEMO)

| Désignation lignes budgétaires | HT | TVA | TTC |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------|
| En Euros | Budget actualisé au 31/12/21 | | |
| 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 | -48 102 | | -48 102 |
| Sous-total dépenses | -959 573 | -182 291 | -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 | | | 10 377 |

DOMAINE MONTGOLFIER : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/21

| Désignation lignes budgétaires | HT | TVA | TTC |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------|
| En Euros | Budget actualisé au 31/12/21 | | |
| 1-Budget Etudes Domaine | -1 504 160 | -300 832 | -1 804 992 |
| 2-Budget Travaux | -9 113 405 | -1 822 681 | -10 936 086 |
| 3-Budget Dépenses Annexes Domaine | -905 000 | -149 767 | -1 054 767 |
| 4-Budget Remuneration Domaine | -604 934 | | -604 934 |
| Sous-total dépenses | -12 127 499 | -2 273 280 | -14 400 779 |
| A : 1922/300-Drac | 140 061 | | 140 061 |
| 3-Budget Subventions | 140 061 | | 140 061 |
| 4-Budget Participations Équipements | 11 987 439 | 2 397 488 | 14 384 927 |
| Sous-total recettes | 12 127 500 | 2 397 488 | 14 524 988 |
| Sous-total TVA | -1 | 1 | -124 207 |

| Cumul des prévisions TTC | HT | TVA | TTC |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| En Euros | Budget actualisé au 31/12/21 | | |
| Total recettes | 157 462 860 | 18 987 072 | 176 449 932 |
| Total dépenses | -157 462 860 | -21 809 940 | -179 272 800 |
| Sous-total TVA | | | 2 822 869 |

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE « DOMAINE MONTGOLFIER »

| Désignation lignes budgétaires En Euros | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | A fin 2021 Cumul | 2022 Prév. | 2023 Prév. | 2024 Prév. | 2025 02-oct |
|--|-------------------------------------|---------------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| B : 1922/201-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Tvx Urgents | -22 446 | -11 578 | | | | -10 868 |
| B : 1922/202-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Réhabilitation | -253 554 | | | | -253 554 | |
| B : 1922/205-Indemnités de Concours | -184 800 | | | | | -184 800 |
| B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Tvx Urgents | -44 232 | -18 491 | -25 741 | | | |
| B : 1922/401-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Réhabilitation | -1 112 880 | | | | -111 288 | -1 001 592 |
| B : 1922/402-OPC | -93 480 | | | | -4 674 | -88 806 |
| B : 1922/403-Coordonateur Sécurité CSPS | -31 200 | -966 | -2 976 | | -1 560 | -25 698 |
| B : 1922/404-Contrôle Technique | -62 400 | -1 800 | -7 200 | | -3 120 | -50 280 |
| 1-Budget Etudes Domaine | -1 804 992 | -32 835 | -35 917 | | -385 064 | -1 351 176 |
| B : 1922/300-Travaux Agricoles et Paysagers | -2 244 000 | | | | -1 122 000 | -1 122 000 |
| B : 1922/301-Travaux Réhabilitation | -6 240 000 | -7 675 | | | -3 116 162 | -3 116 163 |
| B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment | -620 130 | -2 142 | -617 988 | | | |
| B : 1922/303-Tolérance sur Tvx | -272 520 | | -60 000 | | | -212 520 |
| B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute | -280 415 | -150 021 | -31 297 | | -99 097 | |
| B : 1922/305-Provision Révisions Prix | -1 045 003 | | | | -522 502 | -522 501 |
| B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux | -234 018 | | | | | -234 018 |
| 2-Budget Travaux | -10 936 086 | -159 838 | -709 285 | | -4 859 761 | -5 207 202 |
| B : 1922/501-Frais de Repro / Pub. | -59 767 | -3 626 | -1 366 | -26 895 | -27 881 | 1 |
| B : 1922/502-Assurances (Do+trc) | -155 000 | | | | -155 000 | |
| B : 1922/503-Services Concédés, Viabilisation Intérieure (VRD) | -660 000 | | | | -360 000 | -300 000 |
| B : 1922/504-Divers et Imprévus | -180 000 | | | -36 000 | -71 827 | -72 173 |
| 3-Budget Dépenses Annexes Domaine | -1 054 767 | -3 626 | -1 366 | -62 895 | -614 708 | -372 172 |
| B : 1922/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -576 128 | -8 189 | -31 062 | | -432 096 | -104 781 |
| B : 1922/A340-Rémunération de Liquidation 0,5% | -28 806 | | | | | -28 806 |
| 4-Budget Remuneration Domaine | -604 934 | -8 189 | -31 062 | | -432 096 | -133 587 |
| Sous-total dépenses | -14 400 779 | -204 488 | -777 630 | -62 895 | -6 291 629 | -7 064 137 |
| A : 1922/300-Drac | 140 061 | | | | | 140 061 |
| 3-Budget Subventions | 140 061 | | | | | 140 061 |
| A : 1922/330-Participations Ville Domaine Montgolfier | 14 384 927 | | 1 000 000 | | 7 032 000 | 6 352 927 |
| 4-Budget Participations Equipements | 14 384 927 | | 1 000 000 | | 7 032 000 | 6 352 927 |
| Sous-total recettes | 14 524 988 | | 1 000 000 | | 7 032 000 | 6 492 988 |
| Sous-total trésorerie transitoire | -124 207 | | | | | -124 207 |
| Trésorerie brute | | -204 488 | 17 882 | -45 013 | 695 358 | 2 |

| Cumul des prévisions TTC En Euros | TTC au 31/12/21 Budget actualisé | A fin 2021 Cumul | 2022 Prév. | 2023 Prév. | 2024 Prév. | 2025 44836 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Total recettes | 176 449 932 | 54 597 615 | 17 117 646 | 4 091 740 | 7 116 963 | 20 238 082 | | | | | 73 287 886 |
| Total dépenses | -179 272 800 | -75 450 576 | -4 293 760 | -6 022 712 | -14 411 660 | -14 707 515 | -2 663 919 | -2 015 640 | -1 908 628 | -566 070 | -57 232 320 |
| Total trésorerie transitoire | 2 822 869 | 16 995 617 | -12 604 755 | 5 000 000 | | 4 037 433 | | | | -5 000 000 | -5 605 426 |
| Trésorerie globale | | -3 857 344 | -3 638 213 | -569 185 | -7 863 882 | 1 704 118 | -959 801 | -2 975 441 | -4 884 069 | -10 450 139 | 1 |

ECART ANNEE 2021 MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -TTC

| Désignation lignes budgétaires En Euros | PREV. 2021 | REEL 2021 | ECART | Variation % |
|---|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| B : 1922/410-Coordonateur Sécurité CSPA | -966 | -966 | | |
| B : 1922/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils | -11 578 | -11 578 | | |
| B : 1922/420-Contrôle Technique | -1 800 | -1 800 | | |
| B : 1922/430-OPC | | | | |
| B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie | -18 491 | -18 491 | | |
| 1-Budget Etudes Domaine | -32 835 | -32 835 | | |
| B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment | -28 180 | -2 142 | -26 038 | |
| B : 1922/303-Tolérance sur Tvx | -10 106 | | | |
| B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute | -182 424 | -150 020 | -32 404 | |
| B : 1922/305-Provision Révisions Prix | | | | |
| B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux | | | | |
| 2-Budget Travaux | -220 710 | -152 162 | -58 442 | |
| B : 1921/501-Frais de Repro / Pub. | -2 248 | -2 674 | 426 | 19% |
| B : 1922/504-Divers et Imprévus | | | | |
| 3-Budget Divers | -2 248 | -2 674 | 426 | 19% |
| B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5% | -10 658 | -7 830 | -2 828 | -27% |
| B : 1921/A340-Rém. de Liquidation | | | | |
| 4-Budget Remuneration | -10 658 | -7 830 | -2 828 | -27% |
| Sous-total dépenses | -266 451 | -195 501 | -60 844 | -23% |
| 4-Budget Participations Équipements | | | | |
| Sous-total recettes | | | | |
| Sous-total trésorerie transitoire | | | | |
| Variation | -266 451 | -195 501 | -60 844 | |

TABLEAU DES ACQUISITIONS

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | Versement de fonds | Date acquisition |
|--|---|--|-------------------|----------------|------------|--------------------|------------------|
| Terrain 17 Imp Petits Champs | 896 B 17 | BEOLLETO Edmond | 670 000 | 6 724 | 100 | 10/07/2008 | 06/08/2008 |
| 4, Bd du Bassin Jeanne d'Arc | 893 H 97 | SCI ABRI | 25 000 | 300 | 83 | 18/12/2008 | 09/01/2009 |
| 14, Bd du Bassin Jeanne d'Arc | 893 H 44 | SARL TERRE MARINE | 515 200 | 6 283 | 82 | 18/12/2008 | 09/01/2009 |
| 171, Avenue du Merlan | 893 C 7 p devenue 264 & 267 | Consorts Belleudy | 560 000 | 6 804 | 82 | 25/02/2009 | 27/02/2009 |
| 109, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 C 262 | Indivis TAILHADES | 18 000 | 219 | 82 | 29/05/2009 | 13/01/2009 |
| Chemin du Four de Buze | 896 B 141 | Crts Jogand | 600 000 | 7 315 | 0 | 29/10/2009 | 30/10/2009 |
| 29, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 D 101p nouvelle ref 893 D 217 | Société Nouvelle de HLM | 89 100 | 1 086 | 82 | 30/10/2009 | 17/06/2010 |
| 59, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 D 219 & 220 | M & Mme SALMI | 12 710 | 155 | 82 | 09/03/2010 | 27/04/2010 |
| 171, Avenue du Merlan | 893 C 266 | SNC SAINTE MARTHE | 1 | 2 298 | 0 | 09/03/2010 | 11/03/2010 |
| 188, Ch du Four de Buze | 896 B 41 | Melle Aggeri | 310 000 | 4 244 | 0 | 30/06/2010 | 22/06/2010 |
| 171, Av du Merlan Prémption | 893 C 273 et 274 | Mme Anne-Marie ALLIO épouse TESSORE | 1 800 000 | 18 800 | 0 | 22/12/2010 | 06/01/2011 |
| 99, Bd Notre Dame de Santa Cruz 14ème | 893 C 82 | M. LULL | 680 000 | 5 110 | 0 | 28/04/2011 | 29/04/2011 |
| 72, Impasse des Étoiles | 896 M 99 | M & Mme Mazzetti | 799 000 | 3 405 | 0 | 31/05/2011 | 06/06/2011 |
| 100, Bd Ntre Dame Santa Cruz | 893 C 156 | M & Mme Ribet | 82 800 | 820 | 101 | 31/05/2011 | 25/07/2011 |
| 109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz | 893 C 98 | Mme Boisdon André née Bégarie | 300 000 | 1 835 | 0 | 07/06/2011 | 10/06/2011 |
| 75, Impasse des Étoiles | 896 N 16 | Mme Joëlle BRECHET Épse CHAUVIN | 600 000 | 3 305 | 0 | 14/12/2011 | 19/12/2011 |
| 160, Chem Four de Buze | 896 B 159-160-161 | Mme Jeanine GUIOT-PIN Épse NICOLET | 1 031 900 | 0 | 0 | 30/12/2011 | 27/01/2012 |
| 49 Chemin Four de Buze-Copro | 896 M 245 | LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS À MARSEILLE 14ÈME CHEMIN DU FOUR DE BUZE | 1 | 569 | 0 | 30/12/2011 | 24/01/2012 |
| 34, Impasse des Petits Champs | 896 B 165 | Biggi Louis et Jean-Paul | 37 900 | 379 | 0 | 30/01/2013 | 27/02/2013 |
| Chemin des Bessons | 896m45-154-156-153 | Société Pal RICARD | 2 789 670 | 24 315 | 115 | 28/06/2013 | 04/07/2013 |
| Chemin du Four de Buze Terrain | 96 B42 | Brechet/Giaretto | 55 000 | 1 100 | 50 | 28/11/2013 | 12/12/2013 |
| Tse Jeanne Marignan Résidences | 896 B 127p1 et 148p1 | | 28 050 | 0 | 0 | 20/12/2013 | 07/11/2014 |
| Chem du Four de Buze 896 A 30 Campagne Charlotte | 896 A 30 | Crts ALLIO/BENUCCI | 870 000 | 7 300 | 0 | 28/02/2014 | 03/04/2014 |
| Chem du Four de Buze | 896 N 113- 112p devenue (119-120-121-122) | Sci Mediterranee | 1 | 0 | 0 | 03/03/2014 | 03/03/2014 |
| 34, Impasse des Petits Champs | 896 B 176 & 178 | Biggi Christian | 320 000 | 1 107 | 0 | 31/03/2014 | 03/07/2014 |
| Bd Ntre Dame Santa Cruz | 893 C 85 & 87 | Crts Tessore | 2 976 000 | 28 343 | 105 | 31/10/2014 | 07/01/2015 |
| 109 Bd Notre Dame de Santa Cruz (Maison+terrain) | Parcelle 893 C 86 | M Gallicet Auguste | 700 000 | 3 460 | 0 | 29/05/2015 | 15/09/2015 |
| 34 Impasse Petits Champs 14ème | 896B215 et 216 | Cts Biggi Auguste | 163 910 | 1 083 | 100 | 22/12/2015 | 25/02/2016 |
| 24 Impasse des Petits Champs | 896 B 223 - 225 - 226 - | M. Pierre COQUARD | 147 100 | 1 471 | 0 | 22/12/2015 | 11/02/2016 |
| 60 Impasse des Étoiles | 896 M 302 | Lossi Panico | 887 600 | 8 876 | 100 | 30/12/2015 | 21/03/2016 |
| 34 Impasse Petits Champs | 896 B 2015 et 216 | Cts Biggi Auguste | 43 780 | 394 | 0 | 25/02/2016 | 31/03/2016 |
| 60 Impasse des Étoiles | 896 M 301 & 303 | Lossi Panico | 294 250 | 2 675 | 0 | 21/03/2016 | 21/03/2016 |
| 76, Chemin du Four de Buze | 896 B 203 | M Michel DALLAPORTA & Mme Bénédicte CHABERT épse DALLAPORTA | 13 000 | 133 | 0 | 30/06/2016 | 21/07/2016 |
| 34, Impasse des Petits Champs-Tvse Camp Long | 896B90-896B92-94-96 (Tv Camp long) | Sci Marseille 14ème Impasse des Petits Champs | 2 500 000 | 25 000 | 100 | 27/09/2016 | 29/09/2016 |
| Prémption 15, Imp des Petits Champs | 896 B 25 & 34 | BOIMOND | 1 450 000 | 9 857 | 0 | 22/02/2017 | 27/02/2017 |
| 81, Bd Anatole de la Forge | 893 H109 (ex 102p) | HMP | 173 860 | 1 749 | 99 | 29/09/2017 | 27/03/2018 |
| 76, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 C 58 | Crts DI FRANCESCO | 1 550 | 64 | 24 | 29/11/2017 | 00/00/00 |
| 163 av du merlan | 893C291 | REYFELS | 13 100 | 131 | 100 | 29/11/2017 | 06/09/2019 |
| 25, Bd Caune | 896 E 62p | M & Mme CHARBONNIER | 7 350 | 98 | 75 | 29/11/2017 | 04/07/2018 |
| Imp des petits champs | 896B79p | VITA VERDE | 65 000 | 650 | 100 | 29/11/2017 | 00/00/00 |
| 155 Av du merlan | 893 C217 | SAUGE | 682 000 | 6 820 | 100 | 30/11/2017 | 27/12/2017 |
| 165 Av du merlan | 893 C 14 | REYNIER/GARREL | 302 500 | 3 025 | 100 | 30/04/2018 | 03/07/2019 |
| 163 Av du merlan | 893 C 293 | REYNIER | 56 990 | 509 | 100 | 30/04/2018 | 22/07/2019 |
| Acq Sallony Parcelle 896 B 52 | 896 B 52 | SALLONY | 41 260 | 366 | 110 | 30/09/2019 | 00/00/00 |
| 34, Impasse des Petits Champs | 896 B 205 (ex 97) | Mme BIGGI Michèle | 229 970 | 1 895 | 0 | 30/11/2019 | 03/02/2020 |
| 109, Bd Notre Dame de Santa Cruz | 893 C 81 | Indivision GRAZZIANO | 305 130 | 2 543 | 120 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Acq MATHIEU Parcelle 896 B 16 | 896 B 16 | MATHIEU | 347 500 | 709 | 490 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Acq Sallony solde | | SALLONY | 339 600 | 3 396 | 100 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Chemin du bassin | 896 H94p | MARGNAN | 1 | 428 | 0 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Chemin du Four de Buze-BATI | 896 B 140 | Crts Jogand | 1 470 000 | 9 800 | 150 | 31/12/2024 | 00/00/00 |
| Acq Trinitaires Parcelle 896 M42 | 896 M 42 | TRINITAIRES | 33 900 | 339 | 100 | 31/12/2024 | 00/00/00 |
| Acq Trinitaires Parcelle 896 m232 | 896 M 232 | TRINITAIRES | 544 100 | 5 441 | 100 | 31/12/2024 | 00/00/00 |
| Total 1-Acquisitions | | | 25 983 784 | 222 728 | | | |
| 109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz | 893 C 206-207 | COMITI | 505 500 | 140 | 3 610 | 31/12/2023 | 00/00/00 |
| Total 1-Acquisitions non validées | | | 505 500 | 140 | | | |
| 26 Avenue des Pâquerettes 889 L 523 | 889 L 523 (ex 447p) | VILLE DE MARSEILLE | 20 000 | 1 340 | 15 | 30/09/2017 | 30/11/2017 |
| 4 Avenue des Pâquerettes 889 L 525 | 889 L 525 (ex 149p) | Conseil Régional PACA | 1 | 928 | 0 | 30/09/2017 | 30/11/2017 |
| 163 Av du Merlan | 893C223p->C308 | VDM | 1 | 162 | 0 | 29/11/2017 | 00/00/00 |
| Acq Etat/CD13 Parcelle 896 B 76 | 896 B 76 | DÉPARTEMENT 13 Direction des Routes et Ports | 9 000 | 90 | 100 | 31/05/2019 | 18/02/2019 |
| Voie U240 | 893 H24,28,25,D76,A91 | Ville de Marseille | 1 | 10 201 | 0 | 01/12/2022 | 00/00/00 |
| Elargissement Merlan | 893 C 18 | Ville de Marseille | 0 | 685 | 0 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Vallon de Santa Cruz | 893 C 114,107,153,168 | Ville de Marseille | 0 | 24 442 | 0 | 01/01/2023 | 00/00/00 |
| Total 15-Acquisitions Foncier Public | | | 29 003 | 37 848 | | | |

TABLEAU DES CESSIONS

| Désignation | Section cadastrale | Propriétaire ou acquéreur | Montant HT | Surface | Prix au M2 | de fonds | acquisition |
|---|--------------------|--|------------|---------|------------|------------|-------------|
| Chemin du bassin | 896 H95 | MARGINAN | 1 | 0 | 0 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Dation 34 imp petits champs 896B249 | 896B249 | BIGGI Michèle | 31 470 | 0 | 0 | 03/02/2020 | 03/02/2020 |
| Dation 34 imp petits champs 896B215-216 | 896B 215 et 216 | BIGGI Auguste | 43 780 | 0 | 0 | 25/02/2016 | 25/02/2016 |
| Total 2-Cessions | | | 75 251 | 0 | | | |
| Ilot 25 D | | CONSTRUCTA | 491 138 | 1 186 | 400 | 31/07/2018 | 27/11/2019 |
| Ilot 25 A | | SOGEPROM | 570 287 | 1 440 | 400 | 24/01/2019 | 22/12/2020 |
| Ilot 23 | | | 400 000 | 1 000 | 400 | 31/12/2024 | 31/12/2024 |
| Ilot DOLET 31 G | | | 700 000 | 1 750 | 400 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 A | | | 340 000 | 850 | 400 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 B | | | 1 032 000 | 2 580 | 400 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 H | | | 640 000 | 1 600 | 400 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot 25 H2 | | ART PROMOTION | 1 144 355 | 0 | 400 | 05/12/2016 | 05/12/2016 |
| Total 3-Cessions logement accession (à prix libre) | | | 5 317 780 | 10 406 | | | |
| Ilot 25 G | | QUARTUS | 97 409 | 627 | 150 | 13/04/2018 | 07/12/2018 |
| Total 3a-Cessions Services | | | 97 409 | 627 | | | |
| Ilot 25 G | | QUARTUS | 1 353 575 | 3 734 | 350 | 13/04/2018 | 07/12/2018 |
| Ilot 25 C | | CONSTRUCTA | 1 018 850 | 2 911 | 350 | 31/07/2018 | 31/12/2022 |
| Ilot 25 D | | CONSTRUCTA | 606 262 | 1 779 | 0 | 31/07/2018 | 27/11/2019 |
| Ilot 25 A | | SOGEPROM | 609 890 | 1 760 | 350 | 24/01/2019 | 22/12/2020 |
| Ilot 25 E | | | 1 508 744 | 3 662 | 412 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot 25 F | | | 1 359 600 | 3 300 | 412 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot 23 | | | 1 050 000 | 3 000 | 350 | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
| Total 4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé) | | | 7 506 921 | 20 146 | | | |
| ARI | Section B17 | ARI | 873 014 | 2 720 | 300 | 00/00/00 | 20/12/2012 |
| Ilot 25 H1 | | LOGIREM | 645 565 | 0 | 180 | 00/00/00 | 06/08/2014 |
| Total 4a-Cessions logement social | | | 1 518 579 | 2 720 | | | |
| Ilot 25 G | | QUARTUS | 21 750 | 84 | 250 | 13/04/2018 | 07/12/2018 |
| Ilot 25 E | | 650m2 pour du commerce | 119 500 | 478 | 250 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot 25 F | | 420 m2 à usage de commerces dont une boulangerie de 180 m2 SDP | 112 500 | 450 | 250 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Ilot MIRABILUS 25 H1 LOGIREM | | 110 m2 de SDP à usage de commerces | 99 624 | 400 | 250 | 00/00/00 | 06/08/2014 |
| Ilot MIRABILUS 25 H2 ART PROMOTION | | ART PROMOTION | 120 634 | 794 | 250 | 00/00/00 | 05/12/2016 |
| Total 5b-Cessions Commerces | | | 474 007 | 2 206 | | | |
| Ilot paquerettes | | | 370 364 | 1 747 | 212 | 31/12/2022 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 F | | | 265 000 | 1 250 | 212 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 E | | | 180 200 | 850 | 212 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 D | | | 477 000 | 2 250 | 212 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Ilot DOLET 31 C | | | 360 400 | 1 700 | 212 | 31/12/2025 | 00/00/00 |
| Total 8-Participations constructeurs | | | 1 652 964 | 7 797 | | | |
| Ilot 25 B | | COLLECTIVITE | 84 000 | 1 000 | 84 | 31/12/2024 | 00/00/00 |
| Total Cessions équipements de proximité | | | 84 000 | 1 000 | | | |
| Ilot MIRABILUS 25 ECOLE | | 896b207 (Ex188 Partiel) 4010m2 | 303 677 | 4 010 | 84 | 20/07/2016 | 20/07/2016 |
| Total 10-Foncier Equipements Publics (Écoles....) | | | 303 677 | 4 010 | | | |

