Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 30 juin 2022

24479

■ ZAC de Château Gombert - Marseille 13ème arrondissement - Approbation du CRAC au 31/12/21

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

Historique

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

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

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

Le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié à 5 reprises par délibérations du Conseil Municipal n°97/690/EUGE du 29 septembre 1997, n° 99/0797/EUGE du 04 octobre 1999 et n° 01/0066/EUGE du 19 janvier 2001 et par délibérations du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole n°URB/009-1162/07/CC du 17 décembre 2012 et n°AEC/012-401/12/CC du 29 juin 2012 pour adapter les règles aux évolutions du contexte. La dernière modification du PAZ a principalement permis de clarifier la nature des constructions autorisées dans les différents zonages et les règles relatives au stationnement et d'ajuster les limites des réservations pour voiries.

Objectifs de la concession

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

marseillais.

Programme

Le Technopôle accueille sur un même site des universités et grandes écoles, des laboratoires de recherche, des centres de formation et des entreprises, complétés par une offre de logements pour les étudiants. Le Technopôle a généré plus de 4 000 emplois privés et publics dont environ 1 160 enseignants et chercheurs et 2860 employés dans les entreprises et services, grâce à l'implantation de plus de 170 entreprises, avec 2 636 étudiants, de 3 grandes écoles d'ingénieurs, d'une école doctorale AMU et de 8 laboratoires de recherche publique.

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

La réussite de ce nouveau quartier a conduit à modifier en décembre 2007 l'affectation de quelques terrains qui sont passés de l'activité économique au logement. Ce sont ainsi environ 30 000 m² de surface de plancher supplémentaires qui ont permis de compléter l'offre de logements et ont concouru à la mise en œuvre de l'Engagement Municipal et Métropolitain pour le Logement.

Missions du concessionnaire

La convention de concession réalisée en septembre 1988 définit que le concessionnaire assure :
- l'acquisition d'équipements et de foncier nécessaire au développement de la ZAC,
- le montage et suivi des études et travaux nécessaires aux aménagements publics,
- le suivi comptable et l'équilibre financier de l'opération.

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

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2021

L'année 2021 a principalement été consacrée :

- Au déplacement du cheminement piétonnier du parc champêtre de la ZAC pour 133 484 € HT,
- Au raccordement des parcelles restant à commercialiser pour 578 772 € HT,
- Au lancement d'ateliers de travail avec la Ville de Marseille et l'ensemble des acteurs sur le futur de la ZAC et du secteur Château-Gombert.

Le montant des dépenses prévues en 2021 était de 1 556 809 € TTC € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 1 250 672 € TTC, soit un écart de – 306 137 €. Cet écart est principalement dû à :

- une baisse de 166 173 € TTC des dépenses sur le poste budget Etudes liée au retardement du lancement de la requalification cœur des Technopôle,
- une baisse de 181 242 € TTC des dépenses sur le budget Travaux liée au retardement du lancement de la requalification cœur des Technopôle.

Sur l'exercice 2021, les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 1 105 832 euros, en baisse de 413 994 euros par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par le différé de compromis de vente de terrains pour de l'activité (Présage, Viaxoft, Fives Pillard).

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel recalé au 31/12/2021 est de 95 328 900 € TTC en hausse de 615 584 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2020.

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 95 328 900 € TTC. Ce montant prévisionnel de dépenses augmente de 615 584 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2020. Cette hausse des dépenses résulte essentiellement de l'augmentation du budget «Travaux» (+ 605 869 euros TTC) qui s'explique par le montant réajusté de l'intervention sur les Berges de la Grave et la Fumade ainsi que l'intervention de raccordements des parcelles à commercialiser.

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 95 328 900€ TTC. Le montant prévisionnel total des recettes augmente de 615 584 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2020. Cette hausse s'explique principalement par la participation du promoteur Promogim attendue pour 352 800 € TTC.

Participation

Le budget participations d'un montant de 12 839 007 € TTC est inchangé par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2020. La participation est composée comme suit :

- la participation Métropole à l'équilibre qui s'élève à 11 465 007 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2020. Elle doit être versée de manière proportionnelle sur quatre ans jusqu'à la clôture de la ZAC en 2025 soit 2 866 251 € par an

- la participation en apport foncier de la Ville qui s'élève à 1 374 000 € (inchangée). La Ville a

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

apporté gratuitement à la SOLEAM le foncier dont elle était propriétaire sur la ZAC. Cette participation a été versée dans son intégralité.

Perspectives 2022 et autres

En 2022, les principaux objectifs sont :

En matière de travaux :
- La finalisation des travaux du cheminement piétonnier du parc champêtre de la ZAC
- L'aménagement de cheminements piétonniers le long des berges de la Grave et de la Fumade

En matière foncière :
- Le lancement d'Appel à Projets sur les terrains CD13 maitrisés
- La régularisation foncière de la traverse « Belin »

En matière d'études :
- La poursuite des études de MOE du projet de requalification du cœur de Technopôle
- La poursuite des études de MOE pour le réaménagement des berges de la Grave et de la Fumade
- Le lancement d'une étude de programmation urbaine sur les terrains CD13 maitrisés
- Le lancement d'une étude de programmation urbaine sur les terrains Ex-Groupe Scolaire Ville / rue Albert Einstein

Les interventions prévues sur les voies Paul Langevin (3 700 000 € TTC) et Allée des Maraichers (144 000 € TTC) ont été retirées des dépenses de l'opération au regard de la prise en gestion définitive des équipements publics de la ZAC par les services métropolitains.

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 de Marseille-Provence

Ouï le rapport ci-dessus

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Château-Gombert au 31 décembre 2021 remis par la SOLEAM

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Château-Gombert arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2021 ci-annexé.

Article 2 :

La participation du concédant à l'opération est inchangée en regard du bilan précédent. Son montant global est de 12 839 007 € composé d'un apport en foncier Ville de Marseille de 1 374 000 € déjà versé et d'une participation Métropole à l'équilibre de 11 465 007 € restant à verser. Le versement de la part métropolitaine s'effectuera selon l'échéancier suivant :

1. 2022 : 2 866 251 €
2. 2023 : 2 866 251 €
3. 2024 : 2 866 251 €
4. 2025 : 2 866 254 €

Article 3 :

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

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

Pascal MONTECOT

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

SOLEAM

* *
*

METROPOLE

ZAC DE CHATEAU GOMBERT

N°T 1600900CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION 3

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 3
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 5
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 6

II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL 7

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE 7
2) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT : 9
a) L'avancement des acquisitions foncières 9
b) L'avancement des travaux: 9
c) L'avancement des commercialisations : 10
d) L'avancement des participations du concédant 11

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE (MONTANT EXPRIMES EN TTC) 12

1) LES DEPENSES 12
a. Les acquisitions foncières 12
b. Etudes Générales et particulières 12
c. Les Dossiers en phase « Etudes » 13
d. Les dossiers en phase « Travaux » 13
e. Le budget « Dépenses annexes» 16
f. La rémunération du « Concessionnaire» 16
2) LES RECETTES 17
a. Les cessions 17
b. Budget « Divers» 18
c. Les participations constructeurs 18
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION 19

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES 19

1) LES DEPENSES 19
a. En ce qui concerne les acquisitions foncières 19
b. En ce qui concerne les études 19
c. En ce qui concerne les travaux 21
d. En ce qui concerne les dépenses annexes 21
e. En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur 22
2) LES RECETTES 22
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation 22
b. En ce qui concerne les prévisions poste « divers » 25
c. En ce qui concerne les prévisions de participations constructeurs 26
d. En ce qui concerne les prévisions de participation à l'équilibre 26

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 27

BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/21 34

ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE-DEPENSES 35

ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE-RECETTES 36

TABLEAU DES ECARTS-TTC DEPENSES 37

TABLEAU DES ECARTS-TTC RECETTES 38

ÉCART ANNEE 2021-DEPENSES TTC 39

ECART ANNEE 2021-RECETTES TTC 40

TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS 41

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

Avenant n°1 : concession prorogée de 9 ans jusqu'en Octobre 2012 par délibération 97/2 du Syndicat Mixte en date du 21 Mars 1997.
Avenant n°2 : Le montant de la participation du SME au coût de l'opération fixé à 11,738 Millions d'euros TTC, selon délibération n°2000/04 est porté à 15,214Millions d'euros TTC, tel qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2000.
La société adresse pour approbation au SME, avant le 15 Juin de chaque année, un compte rendu financier.
Avenant n°3 : Le montant de la participation du SME au coût de l'opération fixé à 15 229 047€ TTC, selon délibération n°2001/13 du 30 juin 2001, approuvant le CRACL au 31/12/2000 et précisé dans l'avenant n°2 à la convention publique d'aménagement, est porté à 15 893 621€, ainsi qu'il ressort du CRAC, arrêté au 31 décembre 2001.
Avenant n°5 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération est fixé à 15 893 621 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2001.
Avenant n°6 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération fixé à 15 893 621 TTC, selon délibération n°02/1227/TUGE du 16 décembre 2002, approuvant le CRACL au 31/12/2001 et précisé dans l'avenant n°5 à la convention publique d'aménagement n°03/006, est porté à 17 064 438 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2002.
Avenant n°7 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération fixé à 17 064 138 TTC, selon délibération n°04/0014/TUGE du 5 février 2004, approuvant le CRACL au 31/12/2002 et précisé dans l'avenant n°6 à la convention publique d'aménagement n°03/006, est ramené à 16 147 469 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2003. La Ville reversera à Marseille Aménagement les sommes perçues des constructeurs dans les conditions définies dans la délibération n°03/1056/TUGE du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2003.
Avenant n°8 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération fixé à 16 147 469 TTC, selon délibération n°04/0981/TUGE du 11 octobre 2004, approuvant le CRACL au 31/12/2003 et précisé dans l'avenant n°7 à la convention publique d'aménagement n)03/006, est ramené à 15 680 457 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2004.
Avenant n°9 : Au regard des versements effectués par la Société, ainsi qu'il ressort du plan de trésorerie contenu dans le CRACL visé ci-dessus, l'échéancier de remboursement du solde de l'avance de trésorerie consentie par la Ville, en application de l'article 2 de l'avenant n°4 et d'un montant de 19 894 026€.
Avenant n°10 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût fixé à 15 680 457€ TTC, selon délibération n°05/0710/TUGE du 18 juillet 2005, approuvant le CRACL au 31/12/2004 et précisé dans l'avenant n°8 à la concession d'aménagement n°03/006, est ramené à 15 470 440€ TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2006.
Avenant n°11 : Le montant de la participation de la de Marseille au coût de l'opération fixé à 15 47 440€ TTC, selon délibération n°06/0894/TUGE du 02 octobre 2006, approuvant le CRACL au 31/12/2006 et précisé dans l'avenant n°10 à la concession d'aménagement n°03/006, est ramené à 4 348 932€, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2007.
Avenant n°12 : Le remboursement du solde des avances de trésorerie antérieurement consenties par le Concédant d'un montant de 16 394 026€ ainsi qu'il ressort du plan de trésorerie contenu dans le CRACL visé ci-dessus.
Avenant n°13 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 Décembre 2009 est fixé à 5 0880 036€. Le montant intégral de la participation de la Ville sera versé en 2012.
Avenant n°14 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2010 est fixé à 5 924 901€. Le montant intégral de la participation de la ville sera versé en 2017.
La durée de la concession d'aménagement est prorogée de 5 années supplémentaires, portant son échéance au 27/10/2017.
Avenant n°15 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2011 est fixé à 4 740 628€.
Le montant intégral de la participation de la ville sera versé en 2017.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Avenant n°19 : La participation de la Ville à l'équilibre du bilan d'un montant de 4 740 628€ inchangé au regard de CRAC au 31 décembre 2013, dont l'intégralité doit être versé à l'échéancier de la ZAC.
La concession est prorogée de 5 ans, portant son échéance au 27 Octobre 2022.
Le nouvel échéancier versement de la participation à l'équilibre, au vu du résultat prévisionnel de trésorerie, est fixé comme suit : 2022 : 4 740 628€
Avenant n°21 : Le nouvel échéancier versement de la participation à l'équilibre du bilan, au vu du résultat prévisionnel de trésorerie, est fixé comme suit 2022 : 3 361 005€.
Avenant n°22 : Le nouveau bilan porte des dépenses de l'aménageur à 87 220 221€ TTC ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31/12/2017 .La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 8 615 083€ en augmentation de 3 880 078€ au regard du précédent bilan, dont 1 374 000€ sous forme d'apport en foncier déjà versé par la ville de Marseille et 7 241 081€ en numéraire restant à verser par la Métropole Aix-Marseille Provence. L'échéancier de versement de la participation en numéraire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit : 2022 : 7 241 081€. Le montant de l'avance restant à rembourser s'élevant au 31/12/2017 à 8 894 026€.
Avenant n°23 (19/708) : Le nouveau bilan porte des dépenses de l'aménageur à 93 692 975€ TTC ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31/12/2018 .La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 11 465 008€ en augmentation de 4 223 927€ au regard du précédent bilan, dont 1 374 000€ sous forme d'apport en foncier déjà versé par la ville de Marseille et 11 465 008€ en numéraire restant à verser par la Métropole Aix-Marseille Provence. L'échéancier de versement de la participation en numéraire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit : 2022 : 11 465 008€. Le montant de l'avance restant à rembourser s'élevant au 31/12/2018 à 7 894 026€.
Avenant n°24 (21/1118) : Le nouveau bilan porte des dépenses de l'aménageur à 94 713 316€ TTC ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31/12/2020 .La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 11 465 008€ dont 1 374 000€ sous forme d'apport en foncier déjà versé par la ville de Marseille et 11 465 008€ en numéraire restant à verserpar la Métropole Aix-Marseille Provence et contrebalancée par le remboursement de l'avance restant à rembourser soit 7 894 026€ entre 2022 et 2025.

Durée prorogée	Prorogation de 5 années supplémentaires dans le cadre de l'avenant n°14 approuvé par la collectivité le 17/10/2011, portant son échéance au 27/10/2017. Prorogation de 5 années supplémentaires dans le cadre de l'avenant n°19 approuvé le 29 Juin 2015 et portant son échéance au 27/10/2022. Prorogation de 3 années supplémentaires dans le cadre de l'avenant n°24 approuvé le 29 Juin 2015 et portant son échéance au 27/10/2025.
Mode de rémunération	5% sur les dépenses HT hors frais financiers 7% sur les recettes HT Rém sur la valeur vénale asl : 11 900€ pour la rémunération de liquidation : 0,5 % de la demi somme des dépenses et des recettes HT Une rémunération forfaitaire de 5 000€ pour la mise en œuvre de la procédure de bien sans maître » Une rémunération forfaitaire de 10 000€ pour la convention de gestion RTM

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	180 hectares
Vocation : Programme des équipements publics :	Mixte (activités et logements) Réalisation des rues John Maynard Keynes, Max Planck, Frédéric Joliot-Curie, Enrico Fermi, Louis Neel, Henri Becquerel, Louis Leprince-Ringuet, Augustin Fresnel, Nicolas Copernic, Jean-François Champollion, Robert de Roux, Niels Bohr, Georges Charpack, Claudie Scheiner, l'Impasse Nikola Terla, Rue Etienne Miege (élargissement partiel)Place Haute du Technopole et les jardins partagés et familiaux du parc Athéna
Programme global de construction :	625 300 m2 SDP
Maîtrises foncières :	Fonciers nécessaires à la réalisation du programme de ZAC maîtrisés à l'exception de
Commercialisation :	413 000 m² SDP déjà cédés (y compris SDP développée dans le cadre des participations)
MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE	
Approbation Dossier de Création de la Z.A.C :	28 avril 1986
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	28 mars 1988
Dernière modification du PAZ :	29 juin 2012
Approbation PLU (PAZ intégré dans le PLU) :	28 juin 2013
Modification n°3 du PLU	13 juillet 2017
DUP :	obtenue le 7 août 1987 , prorogée jusqu'au 2 juillet 2002

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	CRAC 2020 approuvé le 7/10/21 par la Métropole (délib.n°URB 021-10329/21/BM)
Budget d'origine :	68,79 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2016 :	83,55 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	87,22 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	93 536 975 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	95 734 901 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2020 :	94 713 316€ TTC
Budget du CRAC au 31/12/2021 :	95 328 900€ TTC
Participation d'origine :	3,47 Millions € TTC
Participation au 31/12/2017:	8,615 Millions € TTC
Dont participation métropole	7,241 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2017 :	1,374 M€ (apport foncier ville)
Participation actuelle (au 31/12/2018):	12,839 Millions € TTC
Dont participation métropole	11,465 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2018 :	1,374 M€ (apport foncier ville)
Participation actuelle (au 31/12/2019):	12,839 Millions € TTC
Dont participation métropole	11,465 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2019 :	1,374 M€ (apport foncier ville)
Participation actuelle (au 31/12/2020):	12,839 Millions € TTC
Dont participation métropole	11,465 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2020 :	1,374 M€ (apport foncier ville)
Participation actuelle (au 31/12/2021):	12,839 Millions € TTC
Dont participation métropole	11,465 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2021 :	1,374 M€ (apport foncier ville)

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE

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

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

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

ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

- 3 écoles d'ingénieurs habilitées par la Commission des Titres d'ingénieurs (CTI) :

- Centrale Marseille
- Polytech Marseille (AMU)
- ISBA-TP

- 2 départements UFR Sciences d'AMU : Département de mécanique et Département d'informatique
- 2 écoles d'informatiques privées : Institut G4, SUP INFO
- 1 Ecole Doctorale AMU (n°353)

RECHERCHE

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

CREATION ET DEVELOPPEMENT D'ENTREPRISES/INNOVATION

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

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- 1 cluster économie numérique : Medinsoft
- 1 pôle de compétitivité : Optitec

Le Technopole site partenaire et lieu d'ancrage de la French Tech Aix-Marseille

4 016 SALARIES :
dont labo/écoles/innovation : 1 160 dont 606 chercheurs
dont entreprises/services : 2 856

2 636 ETUDIANTS

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

413 000 m² de surface de plancher délivrées dont 208 000 m² de SDP activité/enseignement supérieur/recherche et 205 000 m² de SDP pour le logement.

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

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

Transfert de la Zac de Château Gombert à la Métropole Aix Marseille Provence
Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°S FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC**,** le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire de la concession d'aménagement de la Zac de Château Gombert.
Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP**,** le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent de la compétence de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porter à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 010-1585/15/CC.
Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de la Zac de Château Gombert relève de la compétence exclusive de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence au 1er janvier 2016, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.
En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille.
En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de la Zac de Château Gombert est intervenu au 01/01/2016.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

2) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

a) L'avancement des acquisitions foncières:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	**-16 192 876**	-16 192 876	100%
B : 120/102-Rue Joliot Curie-Rue E. Fermi-Rue L. Neel-Cd13	**-1 956 000**	-1 956 000	100%
B : 120/104-Procédure Biens Vacants Ss Maitre 880 D8 et D25	**-1**		
B : 120/105-Apport Foncier Vdm (Pour Mémo)	**-1 374 000**	-1 374 000	100%
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	**-1 293 379**	-1 292 255	100%
1-Budget Foncier	**-20 816 256**	-20 815 131	100%

Au 31/12/2021, 100% du budget foncier a été consommé.

b) L'avancement des travaux:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	**-31 783 751**	-31 783 753	100%
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**-84 658**	-84 658	100%
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse du I	**-356 729**	-356 729	100%
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordu	**-1 500 000**		
B : 120/312-Parachévement Avant Rétrocession	**-205 210**	-85 209	42%
B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification du Technopole	**-3 600 000**		
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification Technopole	**-1 440 000**		
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin			
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonnier Parc Champêtre	**-336 000**	-133 484	40%
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	**-49 922**	-49 921	100%
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	**-1 264 740**	-914 170	72%
B : 120/320-Imprévus	**-3 251 550**		
2-Budget Travaux	**-8 837 259**	-1 624 171	18%
B : 120/401-Hn Raccordements	**-44 160**	-35 612	81%
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**-29 610**	-22 103	75%
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	**-596 125**	-385 700	65%
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	**-20 815**	-20 815	100%
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +tvx L	**-889 896**	-224 515	25%
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bo	**-90 000**		
B : 120/414-Mo Requalification Allée des Maraichers	**-10 560**	-5 808	55%
B : 120/415-Hn Autres Démolition Chemin des Amphoux	**-10 265**	-9 770	95%
2b-Budget Honoraires Techniques	**-1 691 431**	-704 323	42%

TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-45 563 991**	**-34 112 247**	**75%**

Au 31/12/21, 75% des travaux ont été réalisés.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

c) L'avancement des commercialisations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
1-Budget Cessions Activités Réalisées	**15 118 705**	15 118 703	100%
1-Budget Cessions Réalisées	**2 890 962**	2 890 962	100%
1-Buget Cessions Réalisées			
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	**137 520**	11 460	8%
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pilla	**519 874**	41 000	8%
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege-Bastide Alu	**106 406**	106 406	100%
1a-Cessions Activités Sous Compromis	**763 800**	158 866	21%
A : 120/111-879 K 117 et 51-Etat CNRs Cession	**21 960**		
A : 120/113-Lot 4 (Parcelle 879 K 86)	**134 316**		
A : 120/114-Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)-Attick	**96 000**		
A : 120/115-Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1	**109 512**		
A : 120/116-879 I 6-7-20-145-147-188 (Ex 156)cession Gratuite Exter	**1**		
A : 120/117-879 H 115 non Commercialisable (Cheminement Pieton)	**1**		
A : 120/119-879 H 159 P3-Promogim	**9 000**		
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa	**1 045 116**		
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	**49 608**		
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak	**282 828**		
A : 120/155-Terrain Ex-S08-Groupe Scolaire	**936 000**		
A : 120/156-Parcelle 880b 135-172 Av. A. Einstein-Terrain à Coté Ex	**218 400**		
A : 120/157-879 H 197-Rue Charpak	**78 000**		
A : 120/160-879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège	**119 964**		
A : 120/161-879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic (Délaissé)	**84 000**		
A : 120/162-879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Miège	**156 000**		
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	**129 948**		
A : 120/166-879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miege	**7 332**		
A : 120/167-879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miege	**8 424**		
A : 120/168-879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	**402 184**		
A : 120/169-879 I 166, 168, 104-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	**656 866**		
A : 120/171-879 H 167 et 170-Succession Matteodo	**1**		
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	**660**		
A : 120/173-879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein	**219 784**		
A : 120/174-Croix Rouge Section B Parcelle n°114/Cession Gratuite B	**1**		
A : 120/176-IIôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm+ercolano	**192 640**	700	0%
1b-Cessions Activités	**4 958 546**	700	0%

TOTAL BUDGET CESSIONS ACTIVITES	**23 732 013**	**18 169 231**	**77%**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
2-Budget Cessions Logements Réalisés	**32 870 059**	32 870 058	100%
A : 120/103-Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26	**260 160**		
TOTAL BUDGET CESSIONS LOGEMENTS	**33 130 219**	**32 870 058**	**99%**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
3-Budget Cessions Centre Urbain Réalisés	**14 735 747**	14 735 746	100%
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Restaurant	**246 300**	10 263	4%
A : 120/183-Uzcgba-879 K 1p	**369 000**		
A : 120/184-889 K 16, 50, 107 (À Acquérir Auprès du Cd13)	**493 896**		
A : 120/185-889 K 10 (À Acquérir Auprès du Cd13)	**68 172**		
3-Budget Cessions Centre Urbain	**1 177 368**	10 263	1%
TOTAL BUDGET CESSIONS CENTRE URBAIN	**15 913 115**	**14 746 009**	**93%**
TOTAL BUDGET CESSIONS	**74 109 477**	**65 785 298**	**89%**

Au 31/12/2021, 77 % des recettes activités, 95% des recettes logement (hors centre urbain) et 93 % des recettes centre urbain ont été encaissées ; soit environ 89% des cessions totales.

d) L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**11 465 007**		
A : 120/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	**1 374 000**	1 374 000	100%
6-Budget Participations	**12 839 007**	1 374 000	11%

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 1 556 809 € TTC à comparer à 1 250 672 € TTC payées (soit un écart de – 306 137 € et une variation de -20%).

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm	**5 250**	*5 250*		
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	**-2 655**	*-745*	-1 910	-72%
1-Budget Foncier	2 595	4 505	-1 910	**74%**

Le poste 110 « Frais d'acquisition Notaires et Avocat » est ajusté en fonction des frais réellement dépensés.

b. Etudes Générales et particulières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo…)	**-29 765**	*-81 451*	51 686	174%

81 451 euros ont été dépensés au titre des études générales et particulières.
-Le poste 200 (études générales et particulières) dépasse le prévisionnel de +51 686 € TTC. La décomposition globale de ces dépenses est la suivante (euros HT) :
-à des missions complémentaires demandées aux géomètres de l'opération pour établir les relevés préalables aux études pour 8 133 €,
-à des détections de réseaux réalisées par la société DDR pour 8 280 €,
-à des études urbaines demandées à l'urbaniste conseil pour 30 000 €
- à des études de sol pour près de 17 450 €
- à la fourniture et Maintenance d'un SIG pour 266 €

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

c. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 120/401-Hn Raccordements	**-11 223**	*-6 886*	-4 337	-39%
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**-13 623**	*-6 115*	-7 508	-55%
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	**-76 075**	*-85 395*	9 320	12%
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +tvx Langevin	**-231 880**	*-113 978*	-117 902	-51%
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	**-40 500**		-40 500	-100%
B : 120/414-Mo Requalification Allée des Maraichers	**-5 069**	*-317*	-4 752	-94%
B : 120/415-Hn Autres Démolition Chemin des Amphoux	**-494**		-494	-100%
2b-Budget Honoraires Techniques	-378 864	-212 691	-166 173	**-44%**

Le montant des dépenses prévues était de 378 864 €, à comparer aux 212 691 € effectivement dépensés. L'écart de -166 173 € s'explique principalement par:
-Poste 401 : Les marchés de CSPS concernant le chemin Lambert, la rue Louis Neel, le parc champêtre ainsi que des raccordements divers ne sont toujours pas facturés.
-Poste 407 : Le marché de MOE concernant la parcelle 308 n'est toujours pas soldé.
-Poste 410 : En revanche, le poste sur l'assistance technique a été plus facturé.
-Poste 412 : la suspension des études relatives à l'amélioration des équipements du Technocentre pour 117 902 € TTC compte tenu des attentes de la ville de Marseille sur ce secteur
-Poste 413 : du retard pris sur le projet d'aménagement des cheminement piétonniers en bordures de Ruisseaux pour 40 500 € TTC
-Poste 414 : Le marché de MOE concernant l'allée des maraichers n'est toujours pas soldé.
-Poste 415 : Le marché de démolition concernant le chemin des amphoux n'est toujours pas soldé.

d. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**-4 887**	*-4 887*		
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux				
B : 120/312-Parachévement Avant Rétrocession	**-44 212**		-44 212	-100%
B : 120/313-Tvx aménagement- Requalification Technopole	**-245 079**		-245 079	-100%
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification Technopole				
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin				
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonnier Parc Champêtre	**-168 000**	*-133 484*	-34 516	-21%
B : 120/317-Requalification Allée des Maraichers	**-72 000**		-72 000	-100%
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	**-2 496**	*-2 496*		
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	**-364 207**	*-578 772*	214 565	59%
2-Budget Travaux	-900 881	-719 639	-181 242	**-20%**

Le montant des dépenses prévues était de 900 881 € à comparer à 719 639 €, l'écart de -181 242 € s'explique par :
-Poste 312 : les parachèvements avant rétrocession, la provision constituée n'a pas été utilisée

-Poste 314 : les travaux d'aménagement pour la requalification technopole sont suspendus dans l'attente de la redéfinition d'un projet partagé entre la Métropole, la ville de Marseille et la SOLEAM
-Poste 316 : Le Déplacement cheminement piétonnier parc Champêtre n'a pas été facturé en totalité à fin 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

-Poste 317 : La Requalification de la voie de l'allée des maraichers devant intervenir après la livraison du programme immobilier de la SOGIMA, ces travaux ont été décalés sur 2022 pour tenir compte du retard pris par l'opérateur dans la livraison du programme.

-Poste 319 : Raccordements Programmes Constructeurs : écart de +214 565 € TTC

- Parc Champêtre : Réalisation d'une nouvelle entrée nord au parc suite à vente du terrain à la société Fives Pillard
    - Budget : 308 000 € HT selon mail de L. Innocent du 27.07.21
    - Bon de commande initial : 277 593 € HT
    - Fin du chantier : 286 092 € HT
    - Écart : + 8 499 € HT
    - Raisons de l'écart :
        - Modification à la demande de la SOLEAM de la couleur de l'Urbalith au sol (grise contre ocre prévu au marché) suite à discussions avec MOA et Urbaniste Conseil (+ 2592 € HT) ;
        - Modification de la nature des candélabres avec trappe anti vol à 2m (demande SEPI) et détecteur de passage pour respecter la trame noire du parc (+ 5907 € HT).

      A ces frais s'ajoutent hors marché COLAS/SUEZ :
        - Raccordement SEMM suite demande VDM pour mise en place d'une fontaine à eau dans le parc : + 1 373 € HT

- Résidence Galilée : réaménagement du carrefour Fresnel puis de la noue EP à l'intérieur de la résidence
    - Budget : 0 € HT prestation non identifiée car litige juridique ayant émergé en 2021
    - Bon de commande initial : 57 702 € HT
    - Fin du chantier : 65 040 € HT
    - Écart : + 7 338 € HT
    - Raisons de l'écart :
        - Modification de la longueur de canalisation à poser car DOE faux sur le terrain privé (+ 2862 € HT) ;
        - Modification de la profondeur de pose de canalisation car DOE faux sur le terrain privé (+ 915 € HT) ;
        - Modification des quantités de matériaux (béton, terre, enrobés) (+ 1889 € HT)
        - Essais sur canalisations non prévus par le MOE dans le marché (ITV, étanchéités) (+ 1 672 € HT).

- Rue Louis Neel : Viabilisation de la parcelle dédiée au restaurant le Présage + Parcelle dédiée au futur projet (parking RTM) + Rue Donadille : Viabilisation des parcelles Viaxsoft + Provepharm
    - Budget : noyé dans les viabilisations
    - Bon de commande initial : 147 019 € HT
    - Fin de chantier : 211 092 € HT
    - Écart : + 64 073 € HT
    - Raisons de l'écart :
        - Demande DAD enlèvement des déballes sur terrain du Présage (+ 5 373 € HT) ;
        - Suite à la découverte des réseaux à des positions altimétriques et spatiales fausses (DOE faux et détection réseaux insuffisantes), demande DAD de respecter coûte que coûte les altimétries demandées pour les réseaux par Le Présage (nouveaux regards, nouvelles conduites, enrobés supplémentaires, terrassements supplémentaires) (+ 44 554 € HT) ;
        - Frais de coordination GRDF (+ 815 € HT)
        - Frais demande Le Présage Enedis (+ 1 291 € HT)

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- Frais demande Le Présage SEMM (+ 3 940 € HT)
- Frais demande SERAMM reprise de l'ensemble des fossés à proximité (car nous n'avons pas pu nous connecter du bon côté pour respecter le niveau demandé par le Présage) : (+ 775 € HT) ;
- Sondages complémentaires suite à recherche de solutions compte tenu du grand nombre de réseaux (+ 5 592 € HT)
- Débroussaillage et évacuation terre végétale non prévu par le MOE sur la seconde parcelle rue Neel pour connexion (+ 1733 € HT).

A ces frais s'ajoutent hors marché COLAS/SUEZ :

- SERAMM : frais de connexion des EU sur Neel : + 22 614 € HT (car entre temps rétrocession DEAP du coup les ouvrages EU sont devenus métropolitains) ;
- SEMM : frais de connexion AEP sur Neel : + 3 487 € HT.

- <u>Rue Louis Leprince Ringuet et Etienne/Miège : Viabilisation KASSIOPE / BASTIDALU + Parcelle en face</u>
  - Budget : noyé dans les viabilisations
  - Bon de commande initial : 139 148 € HT
  - Fin de chantier : 145 416 € HT
  - Écart : + 6 266 € HT
  - Raison de l'écart :
    - Recherche amiante HAP à l'échelle de la ZAC + rapport (non disponible et jamais réalisé) (+ 6 266 € HT).

  A ces frais s'ajoutent hors marché COLAS/SUEZ :
    - SERAMM : frais de connexion des EU sur Neel : + 16 562 € HT (car entre temps rétrocession DEAP du coup les ouvrages EU sont devenus métropolitains) ;
    - SEMM : frais de connexion AEP sur Neel : + 5 083 € HT.

- <u>Rue Becquerel : Viabilisation gymnase ECM</u>
  - Budget : non prévu initialement car problématique issue de l'instruction du PC du Gymnase en 2021
  - Bon de commande initial : 79 563 € HT
  - Fin de chantier : XX XXX € HT
  - Écart : + X XXX € HT
  - Raisons de l'écart : XXXXX

  A ces frais s'ajoutent hors marché COLAS/SUEZ :
    - SEMM : frais de connexion AEP sur Neel : + XXXXX € HT.

  Sur ce chantier-là, nous sommes en fin de chantier, j'attends l'accostage final des quantités pour conclure.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

e. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 120/500-Charges de Gestion	**-106 823**	*-105 202*	-1 621	-2%
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	**-1 154**	*-1 154*		
B : 120/502-Assurance				
B : 120/503-Taxes Foncières	**-11 258**	*-13 844*	2 586	23%
3-Budget Depenses Annexes	-119 235	-120 200	965	**1%**

Le montant des dépenses prévues était de 119 235 € à comparer à 120 200 €, l'écart de +965 € s'explique par :

-Charges de gestion (poste 500) : Les charges de gestion sur 2021 ont été inférieures à ce qui avait été provisionné (- 1 621 €)
-Impôts fonciers (poste 503) : Le montant des taxes a ajusté sur le réalisé constaté soit un écart de + 2 586 lié aux acquisitions faites au CD13 en 2020.

f. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	**-69 359**	*-46 997*	-22 362	-32%
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	**-14 212**	*-3 190*	-11 022	-78%
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes Particulières	**-11 900**	*-11 900*		
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	**-35 188**	*-59 109*	23 921	68%
4-Budget Remuneration	-130 659	-121 196	-9 463	**-7%**

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

-L'écart de -22 362 € sur le poste rémunération sur dépenses, s'explique par le décalage de certaines études et des travaux (notamment la requalification du technopole)
-L'écart de -11 022 € sur le poste Rémunération sur recettes, correspond à des décalages de signature de vente initialement prévues sur 2021 et par manque de prospect pour les terrains restant à commercialiser.
-L'écart de 23 921€ sur le poste Rémunération sur les participations est contrebalancé par le refus de permis du programme BNP qui se fera en 2022 pour 33K€.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 105 832 € TTC à comparer à 691 838 € TTC reçues (soit un écart de – 413 994 € et une variation de -37%)

a. Les cessions

LOGEMENTS :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 120/103-Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26	**26 016**		-26 016	-100%

Le montant des recettes prévues était de 26 016 à comparer à 0 €, l'écart de – 26 016 € s'explique par :

Poste 103 : Le choix de l'opérateur en Novembre 2021 n'a pas permis de signer une promesse de vente sur l'année 2021

ACTIVITES :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	**126 060**		-126 060	-100%
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard				
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege-Bastide Alu	**94 820**	*97 786*	2 966	3%
1a-Cessions Activités Sous Compromis	220 880	97 786	*-123 094*	*-56%*
A : 120/114-Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)-Attick	**4 800**		-4 800	-100%
A : 120/118-Rétrocession Voie Asl	**1**		-1	-100%
A : 120/119-879 H 159 P3-Promogim	**900**		-900	-100%
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa)	**104 512**		-104 512	-100%
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein				
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak				
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	**12 995**		-12 995	-100%
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm+ercolano	**6 300**		-6 300	-100%
1b-Cessions Activités	129 508		-129 508	*-100%*

TOTAL CESSIONS ACTIVITES	**350 388**	**97 786**	***-252 602***	***-72%***

Le montant des recettes prévues était de 350 388 € à comparer à 97 786 €, l'écart de – 252 602 € s'explique par :

- Poste 142 : Le compromis de vente avec la société VIAXOF signé en 2019, n'a pas pu être réitéré en 2021 car l'acquéreur a souhaité faire appel à un crédit bailleur.

- Poste 165: Un compromis de vente a effectivement été signé en 2019 pour la vente de la parcelle 159 P1 (rue Miège). Cette cession concerne 2 entreprises :
  *la société KASSIOPE qui construira sur ce foncier 508 m2 d'activité et de bureaux (agrès sportifs),
  *la société Bastide ALLU qui construira sur ce foncier 354 m2 d'activité et de bureaux (Menuiserie connectée). La vente a eu lieu le 28 octobre 2021 avec des révisions de prix qui expliquent l'écart de + 2 966 €

  Poste 114 : la vente Attick n'a pas pu aboutir pour des questions de faisabilité règlementaire. Elle sera reprogrammée sur 2022. L'écart constaté est de – 4 800 €

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Poste 118 : la rétrocession s'est faite le 15 juin 2021 à l'€ symbolique.

Poste 119 : la signature d'un compromis avec la société Promogim n'a pu être réalisé

Poste 144 (parcelle D247), la suspension du projet Linéa et les discussions sur la requalification de la Technopole entre la Métropole et la ville de Marseille ont retardé le lancement de cette opération. L'écart constaté est de -104 512 €

Poste 164 : rue Étienne miège : il n'a pas été possible de signer un compromis sur cette parcelle (écart de 12 995 €)

Poste 176 : Rue Langevin (RTM +ercolano) ,la réitération du compromis avec Ercolano n'a pas été possible en 2021 car il manquait le plan de division , cette cession sera faite en 2022 (écart de 6 300 €)

URBAIN :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Restaurant Presage	**236 038**		-236 038	-100%

Le montant des recettes prévues était de 236 038 € à comparer à 0 € l'écart de 236 038 € s'explique par :

- Poste 182 : La cession de terrain pour le projet du présage a été décalée 2022 afin que laisser davantage de temps à l'acquéreur d'obtenir ses financements

b. Budget « Divers»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	**192 557**	*36 404*	-156 153	-81%
A : 120/501-Produits Divers	**159**	*1 031*	872	548%
4-Budget Divers	192 716	37 435	*-155 281*	***-81%***

Le montant des recettes prévues était de 192 716 € à comparer au 37 435 €, l'écart de -155 281 €, par :
Poste 500 : ce poste concerne les recettes liées à l'occupation des fourreaux par Orange avec lequel il y a un désaccord et risque de contentieux. L'écart constaté est de - 156 153 €,
Poste 501 : l'écart de 872€ s'explique par l'encaissement de produit financier versé par le notaire sur l'acquisition au CD13

c. Les participations constructeurs

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs	**16 485**	*1 680*	-14 805	-90%
A : 120/202-PC Sccv le Wilson	**138 863**	*138 863*		
A : 120/203-PC Bnp				
A : 120/204-PC Imagim	**94 605**		-94 605	-100%
A : 120/205-PC Bouygues		*416 074*	416 074	
A : 120/207-PC M&d Pro	**50 721**		-50 721	-100%
4a-Budget Participations Constructeurs	300 674	556 617	*255 943*	***85%***

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Le montant des participations prévu était de 300 674 € à comparer au 556 617€, l'écart de + 255 943€, qui s'explique par :

Poste 201 : l'écart de -14 805€ s'explique par une erreur d'imputation, poste soldé.
Poste 204 : L'opérateur « Imagim » n'a pas déposé/obtenu sont permis. L'écart constaté est de - 94 605 €
Poste 205 : cette recette était initialement envisagée sur 2022 et a pu être encaissé en 2021 pour 406K€.
Poste 207 Concernant la participation M&DPRO qui n'est pas réglée depuis 2 ans une procédure a été engagée par la SOLEAM. Le Juge des référés a condamné la société M&DPRO , une procédure de saisie est en cours pour recouvrir les sommes dues.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2020 : -350 571€
Trésorerie prévue fin 2021 (crac 2020) : -801 084 €
Trésorerie réelle fin 2021 : -893 046€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Parcelle privée entrée de site (0140). Evaluation du pôle évaluation domaniale à lancer

b. En ce qui concerne les études

-Poste 200 : Les études générales concernent toutes les études de sols, de relevés topographiques et d'études préalables d'urbanismes (étude de capacité).
Elles sont provisionnées pour 15 000 €/an jusqu'en 2025.

-Poste 401 : Solde des honoraires liés aux raccordements pour 6 723€TTC

-Poste 407 : Solde des honoraires pour la réalisation de l'accès Fresnel pour 7 507€TTC.

-Poste 410 : Un marché d'assistance technique pour la ZAC a été signé avec le groupe SAFEGE en 2019.
Ce marché d'assistance a été adapté de façon à pouvoir assurer l'ensemble des MOE pour les travaux devant être engagés sur la ZAC pour des montants inférieurs à 300 000 €HT.
Sur 2022, l'assistant technique aura donc une mission de suivi des études, à savoir :

- Traitement des EP rue Fresnel pour 207€ HT
- Solde de la mission de viabilisation rue Donadille pour 280€ HT
- Solde de la mission de viabilisation rue Ringuet pour 280€ HT
- Solde de la mission de viabilisation rue Neel pour 57€ HT

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- Solde de la mission de Moe rue fosse des bessons pour 190€ HT
- Solde de la mission de Moe accés pièton parc champêtre pour 3 619€ HT
- Solde de la mission de viabilisation rue Becquerel pour 2 212€ HT
- Solde de la mission de Moe pour la demol du parking RTM pour 4 532€ HT
- Un solde sur ce marché de 10K€HT à utiliser

Etude 4 saisons terrain chouette et grave/fumade
Etude de faisabilité sur l'ancien terrain du groupe scolaire abandonné

Elles sont provisionnées pour 211K€ TTC sur 4 ans.

-Poste 412 : Etudes en vue de la requalification du Technopole

Afin de redonner une identité et une attractivité forte au Technopôle vieillissant, la SOLEAM a désigné sur 2020 le groupement de maitrise d'œuvre « ARTELIA/STOA/CONCORDE » pour les études et les travaux de la requalification du cœur du technopole et de la voie Langevin.
Cette requalification qui se veut innovante sur le plan aussi bien technologique qu'urbanistique, intégrera en autre du mobilier urbain innovants (mobiliers imprimés en 3D, éclairage autonome, gestion écologique des espaces plantés etc.) aux services des usagers et habitants du Technopôle et répondra ainsi aux ambitions stratégiques définies pour le site. En outre, la requalification de la rue Langevin sera intégrée dans cet ambitieux projet.

Par ailleurs, l'élément fort de ce projet de requalification est que ce dernier s'inscrit dans une démarche BIM (BUILDING INFORMATION MODELING), se traduisant par une modélisation 3D des informations du projet de requalification des espaces publics.

Les modèles virtuels 3D permettront de visualiser les futurs espaces requalifiés et ainsi améliorer la qualité de leur conception, leur réalisation et rationnaliser les coûts.
Les programmes de constructions en limite de ces espaces publics requalifiés et construits sur des terrains cédés par la SOLEAM seront également conçu en BIM. Les opérateurs devront fournir une maquette 3d du projet et de la construction respectent les prescriptions données par l'aménageur.
Une maquette globale 3D intégrant le projet des espaces publics et les projets de construction des opérateurs pourra de ce fait être produite par le CIM manager du site.
Cette maquette CIM (City Information Modeling) permettra de :
**Visualiser globalement le site pour faciliter sa compréhension ;*
**Visualiser l'évolution d'un projet : passé, existant et futur ;*
**Visualiser le phasage*
**Améliorer l'avancement, la qualité et les interfaces des projets.*
**Disposer d'une maquette de communication 3d et d'un socle pour d'autre rendus innovants (impression 3D, rendu réaliste, réalité virtuelle, etc.) ;*

La SOLEAM a désigné la société MBA City comme le CIM Manager du projet

Suite au COPIL d'avril 2021 et à la demande du concédant, l'ensemble de ces prestations sont suspendues dans l'attente des résultats des ateliers dirigés par la Métropole avec la ville de Marseille.

L'ensemble des honoraires techniques liés à la requalification du Technopole sont provisionnés pour 939K€ TTC sur 3 ans.

- Poste 413 : Enfin, les études de maitrise d'œuvre relatives à l'aménagement de cheminements piétonniers en bordure des Ruisseaux de la Grave et de la Fumade ont démarrées en 2020 le BET ARTELIA ayant remis une première étude de faisabilité et de cadrage règlementaire
Les études se poursuivront sur 2022 suite à la validation de la phase PRO en octobre 2021

Elles sont provisionnées pour 90K€ TTC sur 2 ans.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- Poste 414 : Solde du marché de MOE pour la requalification de l'allée des maraichers pour 4 752€ TTC sur 2022
- Poste 415 : Solde du marché de MOE pour la démolition du chemin des Amphoux pour 494€ TTC sur 2022

c. En ce qui concerne les travaux

-Poste 310 : Les travaux d'aménagement des cheminements piétonniers sur les berges des ruisseaux de la Fumade et de la Grave sont programmés de 2023 à 2024 **pour un montant de 1 250 000€TTC** (volet aménagement 1M€ et volet GEMAPI 250K€ HT)**.**

-Poste 312 : Travaux de parachèvement des ouvrages
La totalité des voies et espaces publics réalisés sur la ZAC depuis 1992 n'ayant pas encore été transférés aux services gestionnaires un budget « parachèvement des ouvrages reste donc provisionné ». Une partie de ce budget sera utilisé en 2022 pour la réfection du réseau EU BECQUEREL et la remise au norme du cheminement piétonnier du parc sur la partie non déplacé et rétrocédé au service parc et jardins
Ils sont provisionnés pour 120K€ TTC sur 2 ans.

-Poste 313/314 : Les travaux de requalification du cœur du technopole démarreront au plus tard en 2023 pour une durée de 14 mois

Travaux d'aménagement cœur de site :	3 600 000 € TTC
Equipements innovants :	1 440 000 € TTC

-Poste 315 : Les travaux de reprise de la rue Paul Langevin sont supprimés par la prise en gestion définitive des espaces publics de voirie par la Métropole.

-Poste 316 : Les travaux de déplacement du chemin piétonnier afin de tenir compte de l'installation de Five Pillard se termineront en 2022 pour un **montant de 202 K€ TTC**.

-Poste 317 : Les Travaux de requalification de l'allée des Maraichers estimaient **à 144 K€TTC** ont été supprimés de ce CRAC suite à la prise en gestion définitive des espaces publics de voirie par la Métropole.

-Poste 319 : Les travaux de raccordement des programmes construction et les « petits aménagements » (budget inférieur à 300 000€) devant démarrer sur 2021 dans la continuité des études qui ont été engagées sont les suivants :

*Viabilisation parcelle K23 et K50 pour 3,5K€HT
*Travaux Fosse Besson pour 2K€ HT
*Regul des quantités pour les chantiers rue Nell, Donadille , Ringuet et Galilée pour 81K€ HT
*Réfection de la signalisation pour 3K€HT
*Déplacement candelabre pour 2,7K€ HT
*Travaux démolition RTM pour 147K€ HT

Ils sont provisionnés pour 444 K€TTC sur 2022.

-Imprévus: ajustés en fonction de l'équilibre de l'opération soit environ **3M€TTC**.

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

Les dépenses annexes comprennent :
-les charges de gestion provisionnées pour 219K€ TTC sur 3 ans
-La taxe sur les salaires provisionnée pour 4K€/an sur 4 ans.
-L'assurance provisionnée pour 1K€/an sur 3 ans.
-Les taxes foncières pour 14 K€/an sur 2 ans.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

e. En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur

-Rém. sur dépenses : 5% du montant HT
Base 2022 : 697 520€ soit 34 876€ de rémunération

-Rém. sur recettes : 7% du montant HT
En 2022 :

- Réitération AA

-VIAXOFT/CAMPY SCI
-LE PRESAGE
-ERCOLANO
-FIVES PILARD (2022)

- Signature CV (prospect connu)

-ATTICK
-PROVEPHARM
-PROMOGIM
-PROVENCE TECHNOLOGIE

- Signature CV (prospect autre)

-Solde Parcelle 159p rue Miege
- Ilot 6 (angle Robert de ROUX)

-Rém. sur Participations constructeurs : 7% du montant HT
En 2022 : annulation de la rém. Sur BNP et revoir si Kaufmann le remplace

-Rém. de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses et recettes HT (hors rém et frais financiers)

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- ACTIVITES :

Secteur BARONNE :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Rue M. donadille	Parcelles 889 D 247P	VIAXOFT/CAMPY SCI	114 600	1 146	100	17/07/2019	31/12/2022
Rue Donadille	889 C 239, 234-889 D 227p-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)	FIVE PILLARD	433 228	3 500	124	02/07/2020	31/12/2022
Rue M. Donadille	Parcelles 889 D 247P	PROVEPHARM	870 930	6 090	143	31/12/2022	31/12/2023
Total 2a-Cessions Secteur BARONNE			**1 418 758**	**10 736**			

-Le compromis de vente signé le 17/7/19 avec la société VIAXOFT (pour 114 600€HT) devra être réitéré en 2022,

-La société FIVE PILLARD a désigné un opérateur pour la définition et la construction de son projet rue Donadille. Il s'agit d'un programme mixte activités/bureaux de 3 500 m2 de SDP .
Le compromis de vente signé en 2020 (pour 433 228€ HT indéxé) sera réitéré en 2022.

-PROVEPHARM : Un compromis de vente (pour 870 930€ HT) sera signé sur 2022 sur le solde des parcelles D247 et D302, l'objectif étant de permettre à la société déjà implantée sur le secteur de se développer et de construire environ 6090 m2 de laboratoires et de bureaux

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Secteur EINSTEIN :

Cessions estimées à 1,3M€ sur 3 ans.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	879 H 210		41 340,00	318,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Rue Charpak	879 H 209	LAZARD	235 690,00	1 813,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Terrain Ex-S08-GROUPE SCOLAIRE		VDM	416 000,00	3 200,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Terrain à Côté Ex S08 (Ex M. Luc)			182 000,00	1 400,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Rue Charpak	879 H 197		65 000,00	500,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Terrain Ex-S08-GROUPE SCOLAIRE/activité-SOLDE			364 000,00	2 800,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Total 2b-Cessions Secteur EINSTEIN			**1 304 030,00**	**10 031,00**			

- Poste 152 : Les parcelles H 209 est flechée pour l'entreprise Delta Sertec. Les étude de faisabilité permettant d'établir la construbilité sont en cours => compromis 2023

-Poste 151 : La parcelle H210 est gelée pour faciliter la réalisation des travaux des berges Graves/fumade=> compromis 2023

- Poste 157 : La parcelle H 197 étant très fortement impactée dans le nouveau PLUI par des prescriptions liées au risque inondation, la densité attendue sur ce foncier a été revu à la baisse (10% de la surface terrain). Une hypothèse portée par la métropole est une cession à M Bourely visant à developper une activité maréchaire => compromis 2023

-Poste 155 : Les Parcelles Ex S 08 actuellement sont bloquées pour le projet d'école VDM. Toujours pas de réponse officielle de la VDM sur l'abandon du projet=> compromis 2023 (cette recette pourra être supprimée à la suite de l'étude de faisabilité)

Secteur MAX PLANCK :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Rue Max planck	Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)	ATTICK	80 000,00	373,00	214,47	31/12/2022	31/12/2023
Lot 4 (Parcelle 879 K 86)			111 930,00	861,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Total 2c-Cessions Secteur PLANCK			**191 930,00**	**1 234,00**			

- Poste 114 : Un tènement de 2 100m2 (Parcelle K88 et K89) situé sur le secteur Max Planck à l'arrière du restaurant les terrasses du midi sera vendu de façon à être remembré à l'actuel restaurant de façon à permettre l'extension des cuisines, la création d'une terrasse et la création d'une dizaine de place de stationnement privé.
Le compromis de vente sera signé sur 2022 pour un montant de 80 000 € HT après régularisation des statuts de l'ASL Max PLANCK.

-Poste 113 : Aucun prospect en cours pour la parcelle 86(lot 4) pour **111 930€TTC**

Secteur LANGEVIN :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin		ERCOLANO	7 000,00	1 400,00	0,00	12/10/2020	31/12/2022
Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin		RTM	154 700,00	1 190,00	130,00	31/12/2022	31/12/2025
Total 2h-Cessions Secteur LANGEVIN			**161 700,00**	**2 590,00**			

-Poste 176

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

*Monsieur ERCOLANO : Une partie du de la parcelle 161p (sis rue Paul Langevin) est actuellement cultivée (pour une superficie de 1400 m2) par l'agriculteur propriétaire de l'exploitation jouxtant cette parcelle. Le PLUI a classé cette emprise foncière en zone cultivée à conserver. Un compromis de vente a été signé en 2020 avec Mr ERCOLANO pour lui céder la partie du terrain qu'il exploite au prix expertisé (7 000€). La réitération de la vente est prévue sur 2022
*RTM : Le solde de la parcelle 889 E 161p (sis rue Paul Langevin) non occupée par Monsieur ERCOLANO et qui reste en zonage constructible (2380 m2) sera cédé à la RTM pour une extension de ses entrepôts le compromis sera signé sur le troisième trimestre 2022.

Secteur MIEGE/PLATEAU BESSONS/autres secteurs/FERMI/NODINS :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic (Délaissé)			70 000,00	175,00	400,00	31/12/2024	31/12/2024
Total 2d-Cessions Secteur BESSONS			**70 000,00**	**175,00**			
879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège			99 970,00	769,00	130,00	31/12/2024	31/12/2025
879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Miège			130 000,00	1 000,00	130,00	31/12/2024	31/12/2025
Total 2e-Cessions Secteur MIEGE			**229 970,00**	**1 769,00**			
Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1			91 260,00	702,00	130,00	31/12/2024	31/12/2025
Total 2f-Cessions Secteur NODINS			**91 260,00**	**702,00**			
879 K 117 et 51-Etat CNRs			18 300,00	0,00	129,00	31/12/2023	31/12/2024
Total 2g-Cessions Secteur FERMI			**18 300,00**	**0,00**			

-Poste 111/115/160/161/162 Aucun prospect en cours : **Cessions pour 0,4M€ réparties sur 3 ans (2023-2025)**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
879 H 159 P1-Rue Etienne Miege			108 290,00	833,00	130,00	31/12/2022	31/12/2023
879 H 184-Succession Matteodo			1,00	0,00	0,00	31/12/2022	31/12/2025
878 H 159 P3		PROMOGIM	8 999,86	59,00	152,54	31/12/2022	31/12/2023
879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miege			6 110,00	47,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miege			7 020,00	54,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
879 I 98, 105-Rue Joliot Curie			335 153,40	2 236,00	160,00	31/12/2023	31/12/2024
104-Rue Joliot Curie	879 I 166,168,104,164		547 388,00	3 653,00	160,00	31/12/2023	31/12/2024
879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein			183 153,60	1 256,00	120,00	31/12/2023	31/12/2024
879 H 167 et 170-Succession Matteodo		26 000€ valeur vénale	1,00	0,00	0,00	31/12/2022	31/12/2025
Total 2i-Cessions Secteur Uzcgeb			**1 196 116,86**	**8 138,00**			

-Poste 119 : La Société PROMOGIM a déposé un permis de construire sur la parcelle 67 située sur la rue Miege. La SOLEAM étant propriétaire d'un délaissé de voirie de 62 m2 (159p3) jouxtant cette parcelle il a été proposé à ce promoteur de l'acquérir (au prix expertisé de 9000€) pour le remembrer à son assiette foncière et l'intégrer dans sa future opération. Le compromis de vente correspondant sera signé en 2022.
-Poste 164/166/167 :
-Poste 168/169 : L'ensemble des parcelles acquises en 2020 auprès du CD13 en entrée de site (I168, I104, I105,I98, I166) remembrées avec un terrain de (1932 m2) appartenant déjà à l'aménageur (I186) constitue à présent un tènement foncier de 11 000 m2. L'étude de capacité de L'urbaniste Conseil a établi qu'il pouvait accueillir environ 7250 m2 de SDP (2500 m2 d'activité, 4750 m2 de bureaux) permettant de valoriser ce foncier à hauteur de 1 065 695€HT. Ces terrains feront l'objet d'un appel à projet lancé en 2023 par la SOLEAM en fonction du résultat des ateliers et ré-orientations du concédant.
-Poste 171/172 :

- LOGEMENT :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26			216 800,00	542,00	400,00	31/12/2022	31/12/2023
Total 2L-Cessions Logements			**216 800,00**	**542,00**			

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

-Poste 103 : De façon à valoriser l'ilot 6 (angle Amphoux/de roux) qui vient d'être démoli un opérateur a été choisi au 2ème trimestre 2021.Un compromis et éventuellement un acte de vente seront signés sur 2022

-CENTRE URBAIN :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle fermi Neel	879K23	RESTAURANT LE PRESAGE	205 250,00	2 797,00	150,00	20/06/2018	31/12/2022
Uzcgba-879 K 1p			307 500,00	1 500,00	205,00	31/12/2023	31/12/2024
889 K 16, 50, 107			411 580,00	3 166,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
889 K 10			56 810,00	437,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Rue Becquerel	879 H 115	non Commercialisable (Cheminement Pieton)	1,00	1 211,00	0,00	31/12/2025	31/12/2025
Total 5-Cessions Centre Urbain			**981 141,00**	**9 111,00**			

-Poste 182 : Le compromis de vente signé avec l'association le présage a été prorogé et devra être réitéré en 2022 pour 205 250€HT

- Poste 183 :La parcelle K1p pour 1 500 m2 (actuellement aménagée et utilisée comme parking relais provisoire de la RTM) pourra être proposé au terme du bail précaire qui s'achève en avril 2022.
La remise en état du terrain sera faite aux frais de la RTM.

- Poste 184/185 : Les parcelles acquises en 2020 auprès du CD13 sur le secteur Fermi (K16,50,107 et k10 pour un total de 7 194 m2) devraient permettre d'accueillir 3 160 m2 de Sdp d'activité (densité de 0,5) et sont de ce fait valorisées au CRAC à hauteur de 468 390€HT. Ces terrains feront l'objet d'un appel à projet lancé en 2023 après l'étude de faisabilité en 2022 et selon l'état d'avancement de procédure foncière et des ateliers de concertation conduit la Métropole avec la Ville de Marseille. L'AAP sera pris en charge par la SOLEAM

-BIENS DE RETOUR :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
889 D 248-Ch de Château Gombert			3 125	125	25	31/12/2025
889 D 247-Rue Paul Langevin			56 000	2 240	25	31/12/2025
889 D 302/ex 281-Rue Paul Langevin			1 625	65	25	31/12/2025
889 C 103 (HZ -SPUR) -282 Ch de Château Gombert			90 700	3 628	25	31/12/2025
889 C 189-Traverse des Nodins	SDP		27 700	1 108	25	31/12/2025
889 C 191-Traverse des Nodins			6 950	278	25	31/12/2025
879 H 123 (nord)-92 Traverse de la Rose		VALORISE EN BIEN DE RETOUR NE SERA PAS CEDE DANS LA ZAC	165 075	6 603	25	31/12/2025
879 H 123 (sud)-92 Traverse de la Rose		VALORISE EN BIEN DE RETOUR NE SERA PAS CEDE DANS LA ZAC	96 875	3 875	25	31/12/2025
879 E 32-24 Rue Etienne Miège			184 925	7 397	25	31/12/2025
879 E 317-261 Rue Albert Einstein			77 175	3 087	25	31/12/2025
879 D 100-Ch des Lamberts			33 300	1 332	25	31/12/2025
879 D 105-Ch des Lamberts			123 050	4 922	25	31/12/2025
879 D 121-Rue A. Einstein			143 000	5 720	25	31/12/2025
879 D 130-Ch des Lamberts			6 425	257	25	31/12/2025
879 D 227-Rue A. Einstein			3 350	134	25	31/12/2025
879 D 308-Rue N. Copernic			9 850	394	25	31/12/2025
879 D 128-Ch des Lamberts			175	7	25	31/12/2025
Total 22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgea, Eh, Ehb, Ba)			**1 029 300**	**41 172**	**25**	

b. En ce qui concerne les prévisions poste « divers »

*Un locataire prévu jusqu'à la fin de la concession à savoir le SNACK pour 5 780 €HT/an.
Un dépôt de garantie de 1 500€ sera à restituer au terme de la concession.

*Un locataire prévu jusqu'à la fin de la concession à savoir SPUR pour 8 131 €HT/an.

*Un convention pour l'occupation et la location des infrastructures télécoms créés sur dans périmètre de la ZAC par la SOLEAM et utilisés par la société Orange a été proposée à cet opérateur. Cette convention a été approuvée par délibération du conseil Métropolitain du 31 juillet 2020 (numéro FBPA 013-31/07/20 BM).

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Cette convention prévoit une régularisation et une rétroactivité des loyers sur une période de 5 ans. Le montant total de cette recette attendue s'élève à 145 296 €HT.

*Les conventions d'occupation avec la RTM et Le présage seront terminées respectivement en Avril 2022.
Il est prévu que la RTM prenne à sa charge :
-les travaux de démolition pour un montant forfaitaire de 172 441,60 € HT (soit 206 929,92 € TTC avec un taux de TVA de 20,00 %) selon le détail indiqué à l'annexe 4 du présent avenant.
Le paiement de ce forfait sera réalisé après constat contradictoire entre la SOLEAM et la RTM de la bonne exécution de ces travaux de démolition.
-en amont de la démolition des ouvrages d'aménagement et dès prise en charge du terrain, une prestation de détection de pollution sur le périmètre de la parcelle contradictoire à celui remis initialement par GINGER en date du 11 novembre 2018 pour un montant de 4 120 € HT (soit 4 944,00 € TTC avec un taux de TVA de 20,00 %)
Un dépôt de garantie de 10 000€ sera restitué à la RTM.

c. En ce qui concerne les prévisions de participations constructeurs

En 2022, il est prévu d'encaisser les participations constructeurs suivantes :
-PC 9 Villas avec SCCV les lodges du chateau pour un montant de 98 338€ (conditionné par les enjeux environnementaux)
-PC 13 Rue Miege avec SCI MED/PROMOGIM de 352 800 €
-PC de MDPRO de 50 721 € (suite au délibéré des juges des référés, procédure de recouvrement contentieuse en cours)
Futures participations à encaisser

Futures participations à encaisser mais on ne connaît pas encore la constructibilité
- Résidence étudiante porté par Red man en phase d'avant projet
- Le projet BNP n'a pas eu son permis de construire et est susceptible de faire l'objet d'un contentieux entre la ville de Marseille et l'opérateur. Un autre opérateur à savoir Kaufman and broad se positionne sur ce foncier. Le projet est en phase de conception

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

Le montant de la participation à l'équilibre reste à 12 839 008€.
Prévision 2022 : 2 866 251€ contrebalancé par un remboursement du même montant de l'avance
Prévision 2023 : 2 866 251€ contrebalancé par un remboursement du même montant de l'avance
Prévision 2024 : 2 866 251€ contrebalancé par un remboursement de 2 161 524€ de l'avance
Prévision 2025 : 2 866 251€

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

1)LES DÉPENSES

◊ Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	-1 790 035	-1 838 616	48 581
B : 120/201-AMO Bim	-20 400	-20 400	
1-Budget Etudes	-1 810 435	-1 859 016	48 581

Le poste 200 Etudes générales et particulières a été réévalué de 48 581€ de façon à tenir compte des dépenses supplémentaires engagées en 2021 et détaillées ci-dessous :

-Investigation Pollutions Complémentaire pour le Projets Bastide Aluminium et Kassiopé

-Investigation Pollutions Complémentaires et le Pack Isdii pour le Projet Fives Pillard

-Etude Historique et Documentaire Parcelle Cd13

-Etude Historique Pollution Cession Provepharm (Extension)

-AMO Urbaine

-Etude Faisabilité Secteur Nord Rue Louis Neel

-Mise à Jour Études Environnementales Terrain Provepharm

-Urbaniste Conseil

BC 3 Releve Topo Secteur Becquerel

BC 5 Projet de Division Dmpc et Implantation des Points 11 à 132

BC 4 Releve Topo Maj Provepharm

BC9 Implantation Secteur Uea Section C343 à 348

◊ Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	-16 100 742	-16 100 742	
B : 120/102-Rue Joliot Curie-Rue E. Fermi-Rue L. Neel-Cd13	-1 956 000	-1 956 000	
B : 120/104-Procédure Biens Vacants Ss Maitre 880 D8 et D25	-1	-1	
B : 120/105-Apport Foncier Vdm (Pour Mémo)	-1 374 000	-1 374 000	
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	-1 266 878	-1 262 740	-4 138
1-Budget Foncier	-20 697 621	-20 693 483	-4 138

Le poste 110 ont été ajustés en fonction du remboursement du notaire sur les acquisitions au CD13

◊ Travaux

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-70 549	-70 549	
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse du I	-297 274	-297 274	
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordu	-680 000	-1 250 000	570 000
B : 120/312-Parachévement Avant Rétrocession	-171 008	-171 008	
B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification du Technopole	-3 000 000	-3 000 000	
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification Technopole	-1 200 000	-1 200 000	
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin	-3 083 333		-3 083 333
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonnier Parc Champêtre	-280 000	-280 000	
B : 120/317-Requalification Allée des Maraichers	-120 000		-120 000
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	-41 602	-41 602	
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	-625 622	-1 054 221	428 599
B : 120/320-Imprévus		-2 709 625	2 709 625
2-Budget Travaux	-9 569 388	-10 074 279	504 891

Globalement, le poste « travaux d'aménagement » augmente de 504 891 € de façon à intégrer principalement:

- Poste 310 : Les travaux d'aménagement des cheminements piétonniers sur les berges des ruisseaux de la Fumade et de la Grave sont programmés de 2023 à 2024 **avec la prise en compte du** volet GEMAPI pour 250K€ HT et d'une augmentation du volet aménagement pour 320K€ HT.
- Poste 315/317 : Les travaux de reprise de la rue Paul Langevin et de l'allée des maraichers sont supprimés par la prise en gestion définitive des espaces publics de voirie par la Métropole.
- Poste 319 : dans la continuité des études engagées, ce poste était sous dimensionné.147K€ HT seront refacturés à la RTM.
- Poste 320 : L'enveloppe sur la reprise de la rue Paul Langevin est rebasculée en imprévus dans l'attente de la définition de nouveau projet.

◊ Honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 120/401-Hn Raccordements	-33 290	-36 800	3 510
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-24 675	-24 675	
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	-497 418	-497 418	
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	-17 346	-17 346	
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +tvx L	-781 360	-741 580	-39 780
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bo	-75 000	-75 000	
B : 120/414-Mo Requalification Allée des Maraichers	-8 800	-8 800	
B : 120/415-Hn Autres Démolition Chemin des Amphoux	-8 554	-8 554	
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 446 443	-1 410 173	-36 270

Le budget « honoraires techniques » a été réajusté en fonction des marchés contractualisés avec les différentes Maîtrise d'œuvre Travaux sur 2021.

◊ Dépenses annexes

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 120/500-Charges de Gestion	-4 700 000	-4 700 000	
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-174 013	-174 013	
B : 120/502-Assurance	-64 000	-64 000	
B : 120/503-Taxes Foncières	-366 389	-366 389	
B : 120/504-Promotion et Animation du Technopôle	-2 630 572	-2 630 572	
B : 120/A510-TVA non Récupérable	-22 559	-22 559	
3-Budget Depenses Annexes	-7 957 533	-7 957 533	

RAS

◊ 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 : 120/A300-Rémunération Forfaitaire	-10 000	-10 000	
B : 120/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000	-5 000	
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 401 841	-3 430 022	28 181
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-4 012 810	-4 015 240	2 430
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	-215 006	-238 926	23 920
B : 120/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-244 641	-244 641	
B : 120/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-328 548	-331 256	2 708
4-Budget Remuneration	-8 217 846	-8 275 085	57 239

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

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

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

◊ Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 120/A400-Autres Frais Financiers	-2 482	-2 634	152
B : 120/A401-Intérêts Court Terme	-1 086 688	-1 086 688	
B : 120/A402-Intérêts sur Emprunts	-4 826 347	-4 826 347	
5-Budget Frais Financiers	-5 915 517	-5 915 669	152

Ces postes suivent l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération.
SOLEAM a mis en place en 2022 un découvert CT de 5 M€ pour l'ensemble des opérations métropolitaines.
Des frais de dossiers pour 5 000€ ont été prélevés dont 152€ au titre de cette opération.
D'autres frais interviendront dans l'année 2022 non provisionnés et tenant compte de l'utilisation de celui-ci.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

2) LES RECETTES

◊ Cession activités, bureaux, commerces, services

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
1-Budget Cessions Activités Réalisées	12 961 551	12 961 551	
1-Budget Cessions Réalisées	2 673 254	2 673 254	
1-Buget Cessions Réalisées	1		-1
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	114 600	114 600	
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pilla	410 000	433 228	23 228
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege-Bastide Alu	86 200	88 672	2 472
1a-Cessions Activités Sous Compromis	610 800	636 500	25 700
A : 120/111-879 K 117 et 51-Etat CNRs Cession	18 300	18 300	
A : 120/113-Lot 4 (Parcelle 879 K 86)	111 930	111 930	
A : 120/114-Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)-Attick	80 000	80 000	
A : 120/115-Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1	91 260	91 260	
A : 120/116-879 I 6-7-20-145-147-188 (Ex 156)cession Gratuite Exter	1	1	
A : 120/117-879 H 115 non Commercialisable (Cheminement Pieton)	1	1	
A : 120/119-879 H 159 P3-Promogim	9 000	9 000	
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa	870 930	870 930	
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	41 340	41 340	
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak	235 690	235 690	
A : 120/155-Terrain Ex-S08-Groupe Scolaire	780 000	780 000	
A : 120/156-Parcelle 880b 135-172 Av. A. Einstein-Terrain à Coté Ex	182 000	182 000	
A : 120/157-879 H 197-Rue Charpak	65 000	65 000	
A : 120/160-879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège	99 970	99 970	
A : 120/161-879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic (Délaissé)	70 000	70 000	
A : 120/162-879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Miège	130 000	130 000	
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	108 290	108 290	
A : 120/166-879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miege	6 110	6 110	
A : 120/167-879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miege	7 020	7 020	
A : 120/168-879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	335 153	335 153	
A : 120/169-879 I 166, 168, 104-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	547 388	547 388	
A : 120/171-879 H 167 et 170-Succession Matteodo	1	1	
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	1	660	659
A : 120/173-879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein	183 154	183 154	
A : 120/174-Croix Rouge Section B Parcelle n°114/Cession Gratuite B	1	1	
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm+ercolano	161 700	161 700	
1b-Cessions Activités	4 134 240	4 134 899	659
TOTAL BUDGET CESSIONS ACTIVITES	**20 379 846**	**20 406 204**	**26 358**

Globalement le poste cession foncière augmente de 26 358 € €.

Cette augmentation s'explique à hauteur de 25 700 € par l'application du calcul de la révision de prix sur les actes initialement sous compromis.
Poste 172 : la cession à Matteodo a été valorisé à 660€ au lieu de 1€

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

◊ Cession activités, bureaux, commerces, services (localisation centre urbain)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
3-Budget Cessions Centre Urbain Réalisés	12 416 818	12 416 818	
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Restaurant	205 250	205 250	
A : 120/183-Uzcgba-879 K 1p	307 500	307 500	
A : 120/184-889 K 16, 50, 107 (À Acquérir Auprès du Cd13)	411 580	411 580	
A : 120/185-889 K 10 (À Acquérir Auprès du Cd13)	56 810	56 810	
3-Budget Cessions Centre Urbain	981 140	981 140	

TOTAL BUDGET CESSIONS CENTRE URBAIN	13 397 958	13 397 958	

COMMERCES, SERVICES	**215 € HT/m² SDP**
HÔTELS	**205 € HT/m² SDP**
ACTIVITÉS, LABORATOIRES	**130 € HT/m² SDP**
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	**205 € HT/m² SDP**
PROMOTIONS IMMOBILIÈRES / BUREAUX	**160 € HT/m² SDP**
CRECHE	**130 € HT/m² SDP**

Les études de capacité réalisées par l'urbaniste conseil sur les terrains cédés, définissent une constructibilité théorique attendue et les SDP qui peuvent être développées et permettent de fixer un prix plancher. Les prix de cessions définitifs des terrains sont calculés sur la base du programme de construction effectivement réalisé sans toutefois pouvoir être inférieur au prix plancher.

◊ Cessions Logements

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
2-Budget Cessions Logements Réalisés	27 603 769	27 603 769	
A : 120/103-Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26	216 800	216 800	
2-Budget Cessions Logements	216 800	216 800	

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

Logements sociaux	**220 € HT /m² SDP**
Logements à coût maîtrisé	**350 € HT / m² SDP**
Logements en secteur libre	**400 € HT / m² SDP**

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

◊ Participations constructeurs / Reversement Part. Constructeurs

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 120/200-Participations Constructeurs Déjà Perçues au 31/12/16	2 351 097	2 351 097	
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs	759 554	744 749	-14 805
A : 120/202-PC Sccv le Wilson	138 863	138 863	
A : 120/203-PC Bnp/Kaufmann	480 270	480 270	
A : 120/204-PC Imagim	94 605	98 338	3 733
A : 120/205-PC Bouygues	415 546	416 074	528
A : 120/206-PC Sci l'Annonciade (Abandonné)	133 217	133 217	
A : 120/207-PC M&d Pro	50 721	50 721	
A : 120/208-PC Casale	8 925	8 925	
A : 120/209-PC Promogim/Sci Mediterranée		352 800	352 800
4a-Budget Participations Constructeurs	4 432 798	4 775 054	342 256

Le poste reversement Participation constructeurs augmente de 342 256 € et intègre de nouvelles participations non identifiées au précédent CRAC (PC index BOUYGUES, PC Promogim, PC Index Imagim)

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

CRECHES	**70 €/m² SDP**
COMMERCES / SERVICES	**125 €/m² SDP**
HÔTELS	**105 €/m² SDP**
PROMOTION IMMOBILIERES / BUREAUX	**85 €/m² SDP**
ACTIVITÉS/LABORATOIRES EN CENTRE URBAIN	**70 €/m² SDP**
ACTIVITÉS/LABORATOIRES HORS CENTRE URBAIN	**60 €/m² SDP**
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	**105 €/m² SDP**
LOGEMENTS SOCIAL	**25 €/m² SDP**
LOGEMENTS COÜT MAITRISE	**90 €/m² SDP**
LOGEMENTS LIBRES	**105 m² SDP**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

◊ Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	851 497	774 960	-76 537
A : 120/501-Produits Divers	247 035	569 765	322 730
A : 120/A401-Produits Financiers	444 805	444 805	
4-Budget Divers	1 543 337	1 789 530	246 193

Le poste Produit gestion locative (ligne 500) diminue de 76 537€ afin de tenir compte de l'arrêt de la location des terrains à la RTM au 30/4/22 et de la prise en compte de la remise en état dans le poste 501 des terrains pour 176K€HT.
Ce poste tient également compte de la location de fourreaux à ORANGE.

◊ Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
5-Budget Subventions	1 274 878	1 274 878	

RAS

◊ Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	11 465 007	11 465 007	
A : 120/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 374 000	1 374 000	
6-Budget Participations	12 839 007	12 839 007	

RAS

VI. ANNEXES

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Bilan prévisionnel au 31/12/21

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC au 31/12/21
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-1 859 016	-305 361	**-2 164 377**
1-Budget Foncier	-20 693 483	-122 773	**-20 816 256**
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	-27 229 735	-4 554 016	**-31 783 751**
2-Budget Travaux	-10 074 279	-2 014 530	**-12 088 809**
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 410 173	-281 258	**-1 691 431**
3-Budget Depenses Annexes	-7 957 533	-1 049 084	**-9 006 617**
4-Budget Remuneration	-8 275 085		**-8 275 085**
5-Budget Frais Financiers	-5 915 669		**-5 915 669**
Sous-total dépenses	**-83 414 973**	**-8 327 022**	**-91 741 995**
1-Budget Cessions Activités Réalisées	12 961 551	2 157 154	**15 118 705**
1-Budget Cessions Réalisées	2 673 254	217 708	**2 890 962**
1-Buget Cessions Réalisées			
1a-Cessions Activités Sous Compromis	636 500	127 300	**763 800**
1b-Cessions Activités	4 134 899	823 647	**4 958 546**
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgea, Eh, Ehb, Ba)	1 029 300	205 860	**1 235 160**
2-Budget Cessions Logements Réalisés	27 603 769	5 266 290	**32 870 059**
2-Budget Cessions Logements	216 800	43 360	**260 160**
3-Budget Cessions Centre Urbain Réalisés	12 416 818	2 318 929	**14 735 747**
3-Budget Cessions Centre Urbain	981 140	196 228	**1 177 368**
3-Budget Cessions Equipement	82 475	16 495	**98 970**
4-Budget Divers	1 789 530	134 906	**1 924 436**
4a-Budget Participations Constructeurs	4 775 054	355 549	**5 130 603**
5-Budget Subventions	1 274 878	50 499	**1 325 377**
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	11 465 007		**11 465 007**
A : 120/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 374 000		**1 374 000**
6-Budget Participations	12 839 007		**12 839 007**
Sous-total recettes	**83 414 975**	**11 913 925**	**95 328 900**
Sous-total trésorerie transitoire		**1**	**-3 586 904**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Échéancier de trésorerie prévisionnelle-Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 27-oct
1-Budget Etudes	**-2 164 377**	-2 111 038	-21 405	-13 425	-13 425	-5 084
1-Budget Foncier	**-20 816 256**	-20 815 131	-1 127			2
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	**-31 783 751**	-31 783 753				2
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**-84 658**	-84 658				
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse du M	**-356 729**	-356 729				
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure	**-1 500 000**			-750 000	-750 000	
B : 120/312-Parachèvement Avant Rétrocession	**-205 210**	-85 209	-10 000	-110 000		-1
B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification du Technopole	**-3 600 000**			-840 000	-1 440 000	-1 320 000
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification Technopole	**-1 440 000**			-432 001	-432 001	-575 998
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin						
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonnier Parc Champêtre	**-336 000**	-133 484	-202 516			
B : 120/317-Requalification Allée des Maraichers						
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	**-49 922**	-49 921				-1
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	**-1 264 740**	-914 170	-350 569			-1
B : 120/320-Imprévus	**-3 251 550**					-3 251 550
2-Budget Travaux	**-12 088 809**	-1 624 171	-563 085	-2 132 001	-2 622 001	-5 147 551
B : 120/401-Hn Raccordements	**-44 160**	-35 612	-8 548			
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**-29 610**	-22 103	-7 507			
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	**-596 125**	-385 700	-43 180	-49 904	-49 904	-67 437
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	**-20 815**	-20 815				
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +tvx Lar	**-889 896**	-224 515	-4 920	-27 519	-330 228	-302 714
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bord	**-90 000**		-25 920	-42 720	-21 360	
B : 120/414-Mo Requalification Allée des Maraichers	**-10 560**	-5 808	-4 752			
B : 120/415-Hn Autres Démolition Chemin des Amphoux	**-10 265**	-9 770	-494			-1
2b-Budget Honoraires Techniques	**-1 691 431**	-704 323	-95 321	-120 143	-401 492	-370 152
B : 120/500-Charges de Gestion	**-5 415 857**	-5 197 682	-106 151	-67 712	-44 308	-4
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	**-174 013**	-156 880	-3 829	-4 000	-4 000	-5 304
B : 120/502-Assurance	**-64 000**	-61 408	-1 000	-1 000	-593	1
B : 120/503-Taxes Foncières	**-366 389**	-337 557	-14 000	-14 000	-833	1
B : 120/504-Promotion et Animation du Technopôle	**-2 965 776**	-2 965 776				
B : 120/A510-TVA non Récupérable	**-20 582**	-20 581				-1
3-Budget Depenses Annexes	**-9 006 617**	-8 739 884	-124 980	-86 712	-49 734	-5 307
B : 120/A300-Rémunération Forfaitaire	**-10 000**	-10 000				
B : 120/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	**-5 000**	-5 000				
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	**-3 430 022**	-2 940 209	-35 274	-151 443	-209 055	-94 041
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	**-4 015 240**	-3 546 049	-101 738	-97 984	-146 976	-122 493
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	**-238 926**	-238 929	33 619	-33 618		2
B : 120/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	**-244 641**	-244 642				1
B : 120/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	**-331 256**					-331 256
4-Budget Remuneration	**-8 275 085**	-6 984 829	-103 393	-283 045	-356 031	-547 787
5-Budget Frais Financiers	**-5 915 669**	-5 915 519	-152			2
Sous-total dépenses	**-91 741 995**	**-78 678 648**	**-909 463**	**-2 635 326**	**-3 442 683**	**-6 075 875**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Échéancier de trésorerie prévisionnelle-Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 27-oct
1-Budget Cessions Activités Réalisées	**15 118 705**	15 118 703				2
1-Budget Cessions Réalisées	**2 890 962**	2 890 962				
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	**137 520**	11 460	126 060			
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard	**519 874**	41 000	478 874			
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege-Bastide Alu	**106 406**	106 406				
1a-Cessions Activités Sous Compromis	**763 800**	158 866	604 934			
A : 120/111-879 K 117 et 51-Etat CNRs Cession	**21 960**			2 196	19 764	
A : 120/113-Lot 4 (Parcelle 879 K 86)	**134 316**			10 745	123 571	
A : 120/114-Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)-Attick	**96 000**		4 800	91 200		
A : 120/115-Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1	**109 512**				8 761	100 751
A : 120/116-879 I 6-7-20-145-147-188 (Ex 156)cession Gratuite Extens	**1**					1
A : 120/117-879 H 115 non Commercialisable (Cheminement Pieton)	**1**					1
A : 120/119-879 H 159 P3-Promogim	**9 000**		9 000			
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa)	**1 045 116**		104 512	940 604		
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	**49 608**			4 961	44 647	
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak	**282 828**			28 283	254 545	
A : 120/155-Terrain Ex-S08-Groupe Scolaire	**936 000**			93 600	842 400	
A : 120/156-Parcelle 880b 135-172 Av. A. Einstein-Terrain à Coté Ex 5	**218 400**			21 840	196 560	
A : 120/157-879 H 197-Rue Charpak	**78 000**			7 800	70 200	
A : 120/160-879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège	**119 964**				9 597	110 367
A : 120/161-879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic (Délaissé)	**84 000**				8 400	75 600
A : 120/162-879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Miège	**156 000**				15 600	140 400
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	**129 948**		12 995	116 953		
A : 120/166-879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miege	**7 332**			733	6 599	
A : 120/167-879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miege	**8 424**			842	7 582	
A : 120/168-879 I 98, 105-Rue Joliot Curie	**402 184**			20 988	381 204	-8
A : 120/169-879 I 166, 168, 104-Rue Joliot Curie	**656 866**			27 420	629 451	-5
A : 120/171-879 H 167 et 170-Succession Matteodo	**1**					1
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	**660**		660			
A : 120/173-879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein	**219 784**			21 978	197 806	
A : 120/174-Croix Rouge Section B Parcelle n°114/Cession Gratuite Bh	**1**					1
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm+ercolano	**192 640**	700	6 300			185 640
1b-Cessions Activités	**4 958 546**	700	138 267	1 390 143	2 816 687	612 749
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgea, Eh, Ehb, Ba)	**1 235 160**					1 235 160
2-Budget Cessions Logements Réalisés	**32 870 059**	32 870 058				1
A : 120/103-Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26	**260 160**		26 016	234 144		
2-Budget Cessions Logements	**260 160**		26 016	234 144		
3-Budget Cessions Centre Urbain Réalisés	**14 735 747**	14 735 746				1
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Restaurant Presage	**246 300**	10 263	236 038			-1
A : 120/183-Uzcgba-879 K 1p	**369 000**			36 900	332 100	
A : 120/184-889 K 16, 50, 107 (À Acquérir Auprès du Cd13)	**493 896**			49 390	444 506	
A : 120/185-889 K 10 (À Acquérir Auprès du Cd13)	**68 172**			6 817	61 355	
3-Budget Cessions Centre Urbain	**1 177 368**	10 263	236 038	93 107	837 961	-1
3-Budget Cessions Equipement	**98 970**					98 970
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	**802 802**	740 208	30 361	23 286	10 454	-1 507
A : 120/501-Produits Divers	**676 829**	290 601	386 229			-1
A : 120/A401-Produits Financiers	**444 805**	444 806				-1
4-Budget Divers	**1 924 436**	1 475 615	416 590	23 286	10 454	-1 509
A : 120/200-Participations Constructeurs Déjà Perçues au 31/12/16	**2 623 427**	2 623 426				1
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs	**827 968**	827 970				-2
A : 120/202-PC Sccv le Wilson	**138 863**	138 863				
A : 120/203-PC Bnp/Kaufmann	**480 270**			480 270		
A : 120/204-PC Imagim	**98 338**		98 338			
A : 120/205-PC Bouygues	**416 074**	416 074				
A : 120/206-PC Sci l'Annonciade (Abandonné)	**133 217**	133 217				
A : 120/207-PC M&d Pro	**50 721**		50 721			
A : 120/208-PC Casale	**8 925**	8 925				
A : 120/209-PC Promogim/Sci Mediterranée	**352 800**		352 800			
4a-Budget Participations Constructeurs	**5 130 603**	4 148 475	501 859	480 270		-1
5-Budget Subventions	**1 325 377**	1 325 378				-1
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**11 465 007**		2 866 251	2 866 251	2 866 251	2 866 254
A : 120/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	**1 374 000**	1 374 000				
6-Budget Participations	**12 839 007**	1 374 000	2 866 251	2 866 251	2 866 251	2 866 254
Sous-total recettes	**95 328 900**	**74 108 766**	**4 789 955**	**5 087 201**	**6 531 353**	**4 811 625**
C : 120/A620-Avances Encaissements	**21 602 026**	21 602 026				
C : 120/A520-Crédit de TVA Remboursé		137 602				-137 602
D : 120/A520-TVA Reversée	**-3 586 904**	-4 354 832				767 928
D : 120/A620-Remboursement Avances	**-21 602 026**	-13 708 000	-2 866 251	-2 866 251	-2 161 524	
Sous-total trésorerie transitoire	**-3 586 904**	**3 676 796**	**-2 866 251**	**-2 866 251**	**-2 161 524**	**630 326**
Trésorerie brute		-893 086	121 155	-293 221	633 925	1

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Tableau des écarts-TTC dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	-2 081 600	**-2 139 897**	**58 297**
B : 120/201-AMO Bim	-24 480	**-24 480**	
1-Budget Etudes	-2 106 080	**-2 164 377**	**58 297**
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	-16 192 876	**-16 192 876**	
B : 120/101-Place Haute-Limite CNRs-Etat (Échange)			
B : 120/102-Rue Joliot Curie-Rue E. Fermi-Rue L. Neel-Cd13	-1 956 000	**-1 956 000**	
B : 120/103-Parcelle K10-Traverse de la Rose-Cd13			
B : 120/104-Procédure Biens Vacants Ss Maitre 880 D8 et D25	-1	**-1**	
B : 120/105-Apport Foncier Vdm (Pour Mémo)	-1 374 000	**-1 374 000**	
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm			
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	-1 294 162	**-1 293 379**	**-783**
1-Budget Foncier	-20 817 039	**-20 816 256**	**-783**
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	-31 783 751	**-31 783 751**	
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-84 658	**-84 658**	
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse du I	-356 729	**-356 729**	
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordu	-816 000	**-1 500 000**	**684 000**
B : 120/312-Parachévement Avant Rétrocession	-205 210	**-205 210**	
B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification du Technopole	-3 600 000	**-3 600 000**	
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification Technopole	-1 440 000	**-1 440 000**	
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin	-3 700 000		**-3 700 000**
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonnier Parc Champêtre	-336 000	**-336 000**	
B : 120/317-Requalification Allée des Maraichers	-144 000		**-144 000**
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	-49 922	**-49 922**	
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	-750 421	**-1 264 740**	**514 319**
B : 120/320-Imprévus		**-3 251 550**	**3 251 550**
2-Budget Travaux	-11 482 940	**-12 088 809**	**605 869**
B : 120/401-Hn Raccordements	-39 948	**-44 160**	**4 212**
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-29 610	**-29 610**	
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	-596 541	**-596 125**	**-416**
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	-20 815	**-20 815**	
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +tvx L	-937 632	**-889 896**	**-47 736**
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bo	-90 000	**-90 000**	
B : 120/414-Mo Requalification Allée des Maraichers	-10 560	**-10 560**	
B : 120/415-Hn Autres Démolition Chemin des Amphoux	-10 265	**-10 265**	
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 735 371	**-1 691 431**	**-43 940**
B : 120/500-Charges de Gestion	-5 414 137	**-5 415 857**	**1 720**
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-174 013	**-174 013**	
B : 120/502-Assurance	-64 000	**-64 000**	
B : 120/503-Taxes Foncières	-366 389	**-366 389**	
B : 120/504-Promotion et Animation du Technopôle	-2 965 776	**-2 965 776**	
B : 120/A510-TVA non Récupérable	-20 582	**-20 582**	
3-Budget Depenses Annexes	-9 004 897	**-9 006 617**	**1 720**
B : 120/A300-Rémunération Forfaitaire	-10 000	**-10 000**	
B : 120/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000	**-5 000**	
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 401 841	**-3 430 022**	**28 181**
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-4 012 810	**-4 015 240**	**2 430**
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	-215 006	**-238 926**	**23 920**
B : 120/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-244 641	**-244 641**	
B : 120/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-328 548	**-331 256**	**2 708**
4-Budget Remuneration	-8 217 846	**-8 275 085**	**57 239**
5-Budget Frais Financiers	-5 915 517	**-5 915 669**	**152**
Sous-total dépenses	**-91 063 441**	**-91 741 995**	**678 554**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Tableau des écarts-TTC recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Cessions Activités Réalisées	15 118 705	**15 118 705**	
1-Budget Cessions Réalisées	2 890 962	**2 890 962**	
1-Buget Cessions Réalisées	1		**-1**
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	137 520	**137 520**	
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pilla	492 000	**519 874**	**27 874**
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege-Bastide Alu	103 440	**106 406**	**2 966**
1a-Cessions Activités Sous Compromis	732 960	**763 800**	**30 840**
A : 120/111-879 K 117 et 51-Etat CNRs Cession	21 960	**21 960**	
A : 120/113-Lot 4 (Parcelle 879 K 86)	134 316	**134 316**	
A : 120/114-Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)-Attick	96 000	**96 000**	
A : 120/115-Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1	109 512	**109 512**	
A : 120/116-879 I 6-7-20-145-147-188 (Ex 156)cession Gratuite Exter	1	**1**	
A : 120/117-879 H 115 non Commercialisable (Cheminement Pieton)	1	**1**	
A : 120/119-879 H 159 P3-Promogim	9 000	**9 000**	
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa	1 045 116	**1 045 116**	
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	49 608	**49 608**	
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak	282 828	**282 828**	
A : 120/155-Terrain Ex-S08-Groupe Scolaire	936 000	**936 000**	
A : 120/156-Parcelle 880b 135-172 Av. A. Einstein-Terrain à Coté Ex	218 400	**218 400**	
A : 120/157-879 H 197-Rue Charpak	78 000	**78 000**	
A : 120/160-879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège	119 964	**119 964**	
A : 120/161-879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic (Délaissé)	84 000	**84 000**	
A : 120/162-879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Miège	156 000	**156 000**	
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	129 948	**129 948**	
A : 120/166-879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miege	7 332	**7 332**	
A : 120/167-879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miege	8 424	**8 424**	
A : 120/168-879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	402 184	**402 184**	
A : 120/169-879 I 166, 168, 104-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	656 866	**656 866**	
A : 120/170-879 I 115-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)			
A : 120/171-879 H 167 et 170-Succession Matteodo	1	**1**	
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	1	**660**	**659**
A : 120/173-879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein	219 784	**219 784**	
A : 120/174-Croix Rouge Section B Parcelle n°114/Cession Gratuite B	1	**1**	
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm+ercolano	192 640	**192 640**	
1b-Cessions Activités	4 957 887	**4 958 546**	**659**
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgea, Eh, Ehb, Ba)	1 235 160	**1 235 160**	
2-Budget Cessions Logements Réalisés	32 870 059	**32 870 059**	
2-Budget Cessions Logements	260 160	**260 160**	
3-Budget Cessions Centre Urbain Réalisés	14 735 747	**14 735 747**	
3-Budget Cessions Centre Urbain	1 177 368	**1 177 368**	
A : 120/187-Revente Vdm	152 190	**98 970**	**-53 220**
3-Budget Cessions Equipement	152 190	**98 970**	**-53 220**
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	894 854	**802 802**	**-92 052**
A : 120/501-Produits Divers	289 727	**676 829**	**387 102**
A : 120/A401-Produits Financiers	444 805	**444 805**	
4-Budget Divers	1 629 386	**1 924 436**	**295 050**
A : 120/200-Participations Constructeurs Déjà Perçues au 31/12/16	2 623 427	**2 623 427**	
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs	842 773	**827 968**	**-14 805**
A : 120/202-PC Sccv le Wilson	138 863	**138 863**	
A : 120/203-PC Bnp/Kaufmann	480 270	**480 270**	
A : 120/204-PC Imagim	94 605	**98 338**	**3 733**
A : 120/205-PC Bouygues	415 546	**416 074**	**528**
A : 120/206-PC Sci l'Annonciade (Abandonné)	133 217	**133 217**	
A : 120/207-PC M&d Pro	50 721	**50 721**	
A : 120/208-PC Casale	8 925	**8 925**	
A : 120/209-PC Promogim/Sci Mediterranée		**352 800**	**352 800**
4a-Budget Participations Constructeurs	4 788 347	**5 130 603**	**342 256**
5-Budget Subventions	1 325 377	**1 325 377**	
6-Budget Participations	12 839 007	**12 839 007**	
Sous-total recettes	**94 713 316**	**95 328 900**	**615 584**
Sous-total trésorerie transitoire	**-3 649 876**	**-3 586 904**	**-62 972**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Écart Année 2021-Dépenses TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	**-29 765**	*-81 451*	51 686	174%
B : 120/201-AMO Bim				
1-Budget Etudes	-29 765	-81 451	51 686	**174%**
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm	**5 250**	*5 250*		
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	**-2 655**	*-745*	-1 910	-72%
1-Budget Foncier	2 595	4 505	-1 910	**74%**
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**-4 887**	*-4 887*		
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux				
B : 120/312-Parachévement Avant Rétrocession	**-44 212**		-44 212	-100%
B : 120/313-Tvx aménagement- Requalification Technopole	**-245 079**		-245 079	-100%
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification Technopole				
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin				
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonnier Parc Champêtre	**-168 000**	*-133 484*	-34 516	-21%
B : 120/317-Requalification Allée des Maraichers	**-72 000**		-72 000	-100%
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	**-2 496**	*-2 496*		
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	**-364 207**	*-578 772*	214 565	59%
2-Budget Travaux	-900 881	-719 639	-181 242	**-20%**
B : 120/401-Hn Raccordements	**-11 223**	*-6 886*	-4 337	-39%
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**-13 623**	*-6 115*	-7 508	-55%
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	**-76 075**	*-85 395*	9 320	12%
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci				
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +tvx Langevin	**-231 880**	*-113 978*	-117 902	-51%
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	**-40 500**		-40 500	-100%
B : 120/414-Mo Requalification Allée des Maraichers	**-5 069**	*-317*	-4 752	-94%
B : 120/415-Hn Autres Démolition Chemin des Amphoux	**-494**		-494	-100%
2b-Budget Honoraires Techniques	-378 864	-212 691	-166 173	**-44%**
B : 120/500-Charges de Gestion	**-106 823**	*-105 202*	-1 621	-2%
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	**-1 154**	*-1 154*		
B : 120/502-Assurance				
B : 120/503-Taxes Foncières	**-11 258**	*-13 844*	2 586	23%
3-Budget Depenses Annexes	-119 235	-120 200	965	**1%**
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	**-69 359**	*-46 997*	-22 362	-32%
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	**-14 212**	*-3 190*	-11 022	-78%
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes Particulières	**-11 900**	*-11 900*		
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	**-35 188**	*-59 109*	23 921	68%
4-Budget Remuneration	-130 659	-121 196	-9 463	**-7%**
Sous-total dépenses	**-1 556 809**	**-1 250 672**	**-306 137**	**-20%**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Ecart Année 2021-Recettes TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	**126 060**		-126 060	-100%
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard				
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege-Bastide Alu	**94 820**	*97 786*	2 966	3%
1a-Cessions Activités Sous Compromis	220 880	97 786	*-123 094*	*-56%*
A : 120/114-Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)-Attick	**4 800**		-4 800	-100%
A : 120/118-Rétrocession Voie Asl	**1**		-1	-100%
A : 120/119-879 H 159 P3-Promogim	**900**		-900	-100%
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa)	**104 512**		-104 512	-100%
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein				
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak				
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	**12 995**		-12 995	-100%
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm+ercolano	**6 300**		-6 300	-100%
1b-Cessions Activités	129 508		*-129 508*	*-100%*
A : 120/103-Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26	**26 016**		-26 016	-100%
2-Budget Cessions Logements	26 016		*-26 016*	*-100%*
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Restaurant Presage	**236 038**		-236 038	-100%
3-Budget Cessions Centre Urbain	236 038		-236 038	
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	**192 557**	*36 404*	-156 153	-81%
A : 120/501-Produits Divers	**159**	*1 031*	872	548%
4-Budget Divers	192 716	37 435	*-155 281*	***-81%***
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs	**16 485**	*1 680*	-14 805	-90%
A : 120/202-PC Sccv le Wilson	**138 863**	*138 863*		
A : 120/203-PC Bnp				
A : 120/204-PC Imagim	**94 605**		-94 605	-100%
A : 120/205-PC Bouygues		*416 074*		
A : 120/207-PC M&d Pro	**50 721**		-50 721	-100%
4a-Budget Participations Constructeurs	300 674	556 617	*-160 131*	***-53%***
Sous-total recettes	**1 105 832**	**691 838**	**-830 068**	**-75%**
Sous-total TVA	464	16 318	-15 854	3417%
Variation	-450 513	-542 516	-508 077	

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Tableau des Acquisitions et cessions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
traverse de la Rose	879 K 10	CD13	195 000,00	639,00	305,16	30/09/2020	01/12/2020
Traverse BELIN	En cours de numérotation	VDM	5 250,00	210,00	25,00	27/10/2017	00/00/00
Rue E. Fermi	I168-104-105-98-166/K107-16-50	CD13	1 761 000,00	15 392,00	114,41	30/09/2020	01/12/2020
Total 1-Acquisitions			**1 961 250,00**	**16 241,00**			

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
889 D 248-Ch de Château Gombert			3 125,00	125,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
889 D 247-Rue Paul Langevin			56 000,00	2 240,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
889 D 302/ex 281-Rue Paul Langevin			1 625,00	65,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
889 C 103 (HZ -SPUR) -282 Ch de Château Gombert			90 700,00	3 628,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
889 C 189-Traverse des Nodins	SDP		27 700,00	1 108,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
889 C 191-Traverse des Nodins			6 950,00	278,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
879 H 123 (nord)-92 Traverse de la Rose		VALORISE EN BIEN DE RETOUR NE SERA PAS CEDE DANS LA ZAC	165 075,00	6 603,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
879 H 123 (sud)-92 Traverse de la Rose		VALORISE EN BIEN DE RETOUR NE SERA PAS CEDE DANS LA ZAC	96 875,00	3 875,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
879 E 32-24 Rue Etienne Mième			184 925,00	7 397,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
879 E 317-261 Rue Albert Einstein			77 175,00	3 087,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
879 D 100-Ch des Lamberts			33 300,00	1 332,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
879 D 105-Ch des Lamberts			123 050,00	4 922,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
879 D 121-Rue A. Einstein			143 000,00	5 720,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
879 D 130-Ch des Lamberts			6 425,00	257,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
879 D 227-Rue A. Einstein			3 350,00	134,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
879 D 308-Rue N. Copernic			9 850,00	394,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
879 D 128-Ch des Lamberts			175,00	7,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
Total 22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgea, Eh, Ehb, Ba)			**1 029 300,00**	**41 172,00**			
Bastide Blanche-25 Max Planck	8,89E+181	SCI BASTIDE BLANCHE	341 666,67	0,00	0,00	29/06/2018	21/11/2019
Parcelle 879 K 87			1,00	0,00	0,00	31/12/2025	31/12/2025
Total 2A-Cessions activités			**341 667,67**	**0,00**			
Désignation	**Section cadastrale**	**Propriétaire ou acquéreur**	**Montant HT**	**Surface**	**Prix au M2**	**Versement de fonds**	**Date AA**
Rue M. donadille	Parcelles 889 D 247P	VIAXOFT/CAMPY SCI	114 600,00	1 146,00	100,00	17/07/2019	31/12/2022
Rue Donadille	889 C 239, 234-889 D 227p-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)	FIVE PILLARD	410 000,00	3 500,00	117,14	02/07/2020	31/12/2022
Rue M. Donadille	Parcelles 889 D 247P	PROVEPHARM	870 930,00	6 090,00	143,00	31/12/2022	31/12/2023
Total 2a-Cessions Secteur BARONNE			**1 395 530,00**	**10 736,00**			
Désignation	**Section cadastrale**	**Propriétaire ou acquéreur**	**Montant HT**	**Surface**	**Prix au M2**	**Versement de fonds**	**Date AA**
879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	879 H 210		41 340,00	318,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Rue Charpak	879 H 209	LAZARD	235 690,00	1 813,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Terrain Ex-S08-GROUPE SCOLAIRE		VDM	416 000,00	3 200,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Terrain à Côté Ex S08 (Ex M. Luc)			182 000,00	1 400,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Rue Charpak	879 H 197		65 000,00	500,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Terrain Ex-S08-GROUPE SCOLAIRE/activité-SOLDE			364 000,00	2 800,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Total 2b-Cessions Secteur EINSTEIN			**1 304 030,00**	**10 031,00**			
Désignation	**Section cadastrale**	**Propriétaire ou acquéreur**	**Montant HT**	**Surface**	**Prix au M2**	**Versement de fonds**	**Date AA**
Rue Max planck	Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)	ATTICK	80 000,00	373,00	214,47	31/12/2022	31/12/2023
Lot 4 (Parcelle 879 K 86)			111 930,00	861,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Total 2c-Cessions Secteur PLANCK			**191 930,00**	**1 234,00**			
Désignation	**Section cadastrale**	**Propriétaire ou acquéreur**	**Montant HT**	**Surface**	**Prix au M2**	**Versement de fonds**	**Date AA**
879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic (Délaissé)			70 000,00	175,00	400,00	31/12/2024	31/12/2024
Total 2d-Cessions Secteur BESSONS			**70 000,00**	**175,00**			
879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Mième			99 970,00	769,00	130,00	31/12/2024	31/12/2025
879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Mième			130 000,00	1 000,00	130,00	31/12/2024	31/12/2025
Total 2e-Cessions Secteur MIEGE			**229 970,00**	**1 769,00**			
Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1			91 260,00	702,00	130,00	31/12/2024	31/12/2025
Total 2f-Cessions Secteur NODINS			**91 260,00**	**702,00**			
879 K 117 et 51-Etat CNRs			18 300,00	0,00	129,00	31/12/2023	31/12/2024
Total 2g-Cessions Secteur FERMI			**18 300,00**	**0,00**			
Désignation	**Section cadastrale**	**Propriétaire ou acquéreur**	**Montant HT**	**Surface**	**Prix au M2**	**Versement de fonds**	**Date AA**
Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin		ERCOLANO	7 000,00	1 400,00	0,00	12/10/2020	31/12/2022
Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin		RTM	154 700,00	1 190,00	130,00	31/12/2022	31/12/2025
Total 2h-Cessions Secteur LANGEVIN			**161 700,00**	**2 590,00**			
Désignation	**Section cadastrale**	**Propriétaire ou acquéreur**	**Montant HT**	**Surface**	**Prix au M2**	**Versement de fonds**	**Date AA**
879 H 159 P1-Rue Etienne Miege			108 290,00	833,00	130,00	31/12/2022	31/12/2023
879 H 184-Succession Matteodo			1,00	0,00	0,00	31/12/2022	31/12/2025
878 H 159 P3		PROMOGIM	8 999,86	59,00	152,54	31/12/2022	31/12/2023
879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miege			6 110,00	47,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miege			7 020,00	54,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
879 I 98, 105-Rue Joliot Curie			335 153,40	2 236,00	160,00	31/12/2023	31/12/2024
104-Rue Joliot Curie	879 I 166,168,104,164		547 388,00	3 653,00	160,00	31/12/2023	31/12/2024
879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein			183 153,60	1 256,00	120,00	31/12/2023	31/12/2024
879 H 167 et 170-Succession Matteodo		26 000€ valeur vénale	1,00	0,00	0,00	31/12/2022	31/12/2025
Total 2i-Cessions Secteur Uzcgeb			**1 196 116,86**	**8 138,00**			
Désignation	**Section cadastrale**	**Propriétaire ou acquéreur**	**Montant HT**	**Surface**	**Prix au M2**	**Versement de fonds**	**Date AA**
Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26			216 800,00	542,00	400,00	31/12/2022	31/12/2023
Total 2L-Cessions Logements			**216 800,00**	**542,00**			
Désignation	**Section cadastrale**	**Propriétaire ou acquéreur**	**Montant HT**	**Surface**	**Prix au M2**	**Versement de fonds**	**Date AA**
Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle fermi Neel	879K23	RESTAURANT LE PRESAGE	205 250,00	2 797,00	150,00	20/06/2018	31/12/2022
Uzcgba-879 K 1p			307 500,00	1 500,00	205,00	31/12/2023	31/12/2024
889 K 16, 50, 107			411 580,00	3 166,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
889 K 10			56 810,00	437,00	130,00	31/12/2023	31/12/2024
Rue Becquerel	879 H 115	non Commercialisable (Cheminement Pieton)	1,00	1 211,00	0,00	31/12/2025	31/12/2025
Total 5-Cessions Centre Urbain			**981 141,00**	**9 111,00**			
Terrain boisé remembré au parc	889 C 239P et 240P	VDM	82 475,00	3 299,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
Total Cessions équipements de proximité			**82 475,00**	**3 299,00**			
879 D 261/264-Ch des Lamberts		VDM	0,00	1 774,00	25,00	31/12/2025	00/00/00
Total Cessions voie de desserte			**0,00**	**1 774,00**			

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

ZAC de Château Gombert - Marseille 13ème arrondissement - Approbation du CRAC au 31/12/21

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 s'établit comme suit :

Dépenses

Sur l'exercice 2021, le montant des dépenses prévues en 2021 était de 1 556 809 € TTC € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 1 250 672 € TTC, soit un écart de – 306 137 €.

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 95 328 900 € TTC. Ce montant prévisionnel de dépenses augmente de 615 584 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2020. Cette hausse des dépenses résulte essentiellement de l'augmentation du budget « Travaux » (+ 605 869 € TTC) qui s'explique par le montant réajusté de l'intervention sur les Berges de la Grave et la Fumade et de l'intervention de raccordement des parcelles à commercialiser.

Recettes

Sur l'exercice 2021 les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 1 105 832 €, en baisse de 413 994 € par rapport aux prévisions.

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 95 328 900 € TTC. Le montant prévisionnel total des recettes augmente de 615 584 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2020. Cette hausse s'explique principalement par la participation du promoteur Promogim attendue pour 352 800 € TTC.

Participations

Le budget participations d'un montant de 12 839 007 € TTC est inchangé par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2020. La participation est composée comme suit :

- la participation Métropole à l'équilibre s'élève à 11 465 007 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2020. Elle doit être versée de manière proportionnelle sur quatre ans jusqu'à la clôture de la ZAC en 2025 soit 2 866 251 € par an

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

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022