



SOLEAM

*

*

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DES HAUTS DE STE MARTHE

N°T 1600901CO

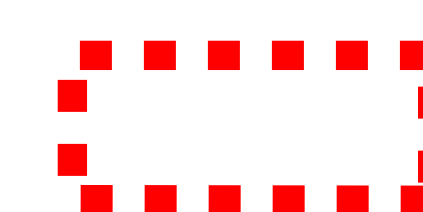
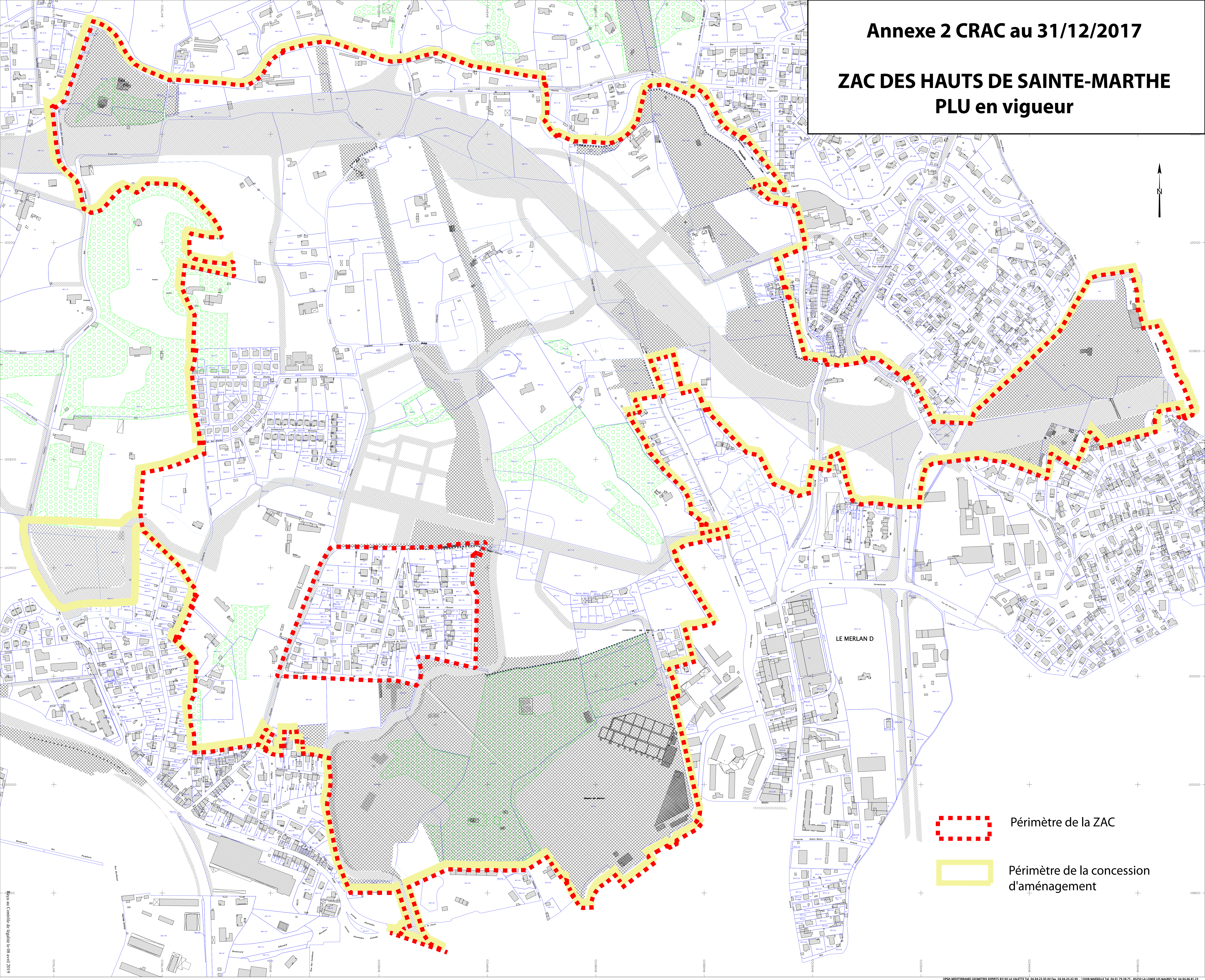
**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2017**

SOMMAIRE

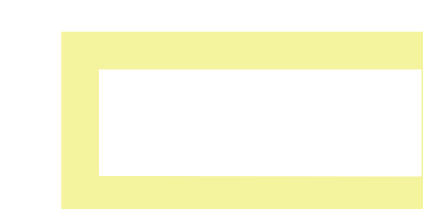
I. RAPPORT DE PRESENTATION	4
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	4
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	4
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	5
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	6
1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :	6
2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT	7
3) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	10
a) Les acquisitions foncières (cartographie) :	11
b) L'avancement des travaux (cartographie) :	12
c) L'avancement des commercialisations (cartographie) :	16
d) L'avancement des rétrocessions (cartographie) :	18
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE	19
1) LES DEPENSES de zac	19
a. Les acquisitions foncières	19
b. Les Dossiers en phase « Etudes »	20
c. Les Dossiers en phase « Travaux »	22
d. Le budget « Dépenses annexes»	23
e. La rémunération du « Concessionnaire»	23
f. Les frais financiers	24
2) LES DEPENSES « BASTIDE MONTGOLFIER »	24
3) LES RECETTES de zac	25
a. Les cessions	25
b. Le budget « Divers»	25
c. La participation du concédant	25
4) LES RECETTES « BASTIDE MONTGOLFIER »	25
5) LA TRESORERIE CONSOLIDEE	25
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES	26
6) LES DEPENSES de zac	27
a. En ce qui concerne les acquisitions foncières	27
b. En ce qui concerne les études et les travaux :	27
c. En ce qui concerne la communication et la médiation de proximité	28
7) LES DEPENSES « BASTIDE MONTGOLFIER »	29
8) LES RECETTES de zac	29
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation	29
b. En ce qui concerne les implantations et extensions à venir sur la ZAC :	29
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	31
VI. ANNEXES	42
Bilan prévisionnel CONSOLIDE	42
Echéancier de trésorerie prévisionnelle CONSOLIDEE	42
Bilan prévisionnel ZAC STE MARTHE	42

Echéancier de trésorerie prévisionnelle ZAC SAINTE MARTHE	42
Bilan prévisionnel BILAN MONTGOLFIER	42
Echéancier de trésorerie prévisionnelle BILAN MONTGOLFIER	42
Tableau des écarts HT	42
Ecart Année 2017	42
Tableau des acquisitions et des cessions	42
Tableau des PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS.....	42
Tableau des TABLEAUX PRIMAIRES	42
Planning.....	Erreur ! Signet non défini.

ZAC DES HAUTS DE SAINTE-MARTHE
PLU en vigueur



Périmètre de la ZAC



Périmètre de la concession
d'aménagement

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	149 ha
Vocation :	Mixte (Activités - Logements)
Programme des équipements publics :	Réalisation des voies U 236, U 240, partie de la U4d (ancien RD4d), places, bassins de rétentions et axes drainants
Programme global de construction :	325 700 m2 SDP 232 047,79 m2 de SDP résiduelle

OP.192 ZAC STE MARTHE CRAC 2017

Maîtrises foncières :	235 920 m2 déjà acquis
Commercialisation :	10 858 m2 de SDP ont été cédés par l'Aménageur au 31/12/16
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Approbation Dossier de Création de la Z.A.C : Délibération n° 04/1150/TUGE du 13/12/2004	
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	Délibération du Conseil Municipal n° 06/1064/TUGE du 13 Novembre 2006
Intégration dans le PLU:	Arrêté préfectoral du 28/03/2013
DUP :	Arrêté préfectoral du 28 mars 2013

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	approuvé le 19/10/2017 par la Métropole
Budget d'origine :	116,35 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	154,802 Millions € TTC
Participation d'origine :	1,37 Millions € TTC
Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2017):	15,5 Millions € TTC
Participation d'équilibre Métropole (31/12/2017) :	29,746 Millions € TTC
Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :	3,6 Millions € TTC
Participation aux équipement primaires Métropole :	4,4 Millions € TTC
Avance versée au 31/12/2017 :	17,5 Millions €

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

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

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

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

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

À l'échelle de la ZAC :

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

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

À l'échelle de l'îlot constructible :

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

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

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

ANNEXE 1

ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE

Plan de localisation



3) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

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

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

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

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

Pour mener à bien ces réflexions et mettre en œuvre l'aménagement de ces sites, la durée de la concession a été prorogée de cinq ans jusqu'en 2025.

Préalablement à l'engagement par l'Aménageur d'une étude en ce sens permettant notamment de se positionner sur l'orientation du projet d'aménagement, la délibération approuvant le CRAC au 31 décembre 2016, stipule que la Collectivité devra procéder à un diagnostic du patrimoine architectural, environnemental et agricole afin de dresser un état des lieux et évaluer les enjeux que présente le territoire restant à aménager.

Ces nouvelles dispositions si elles remettent en cause la traduction du projet urbain dans sa forme, son étalement, sa dimension ou encore sa destination, elles ne s'opposent aux grandes orientations et la philosophie du dossier de Création, rappelées dans le chapitre précédemment.

Ainsi dans l'attente de la définition d'une nouvelle traduction du projet d'aménagement, en 2017, dans le cadre du travail préparatoire à la définition du Plan Local d'Urbanisme intercommunautaire (PLUi), il a été décidé d'inscrire le secteur Nord de la ZAC en zone à Urbaniser « AU ». Pour le secteur Sud de la ZAC, correspondant à la Centralité Mirabilis, le projet urbain projeté dans la partie Est autour de la liaison Dolet Besson, a fait l'objet d'une redéfinition qui devrait donner lieu à la définition d'une orientation d'aménagement (OAP), les capacités constructibles du cœur de quartier Mirabilis devraient être confortées, toutefois, les réflexions portant sur le traitement et le statut de la transition entre le cœur de quartier Mirabilis et le Secteur Nord se poursuivent.

Opérationnellement, en 2017, les travaux engagés l'année précédente dans le cadre de la deuxième phase de développement de la Centralité Mirabilis, qui globalement suit une progression Est/Ouest, se sont poursuivis.

Dans ce contexte, au 31 décembre 2017, l'état d'avancement des acquisitions foncières, des travaux, des commercialisations et des rétrocessions est tel que décrit ci-après :

a) Les acquisitions foncières (cartographie) :

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

Au 31 décembre 2017, 5 expropriations sont en cours dans le cadre de cette procédure.

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

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

L'Aménageur a également été concerné par 12 procédures de mise en demeure (MDA).

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

Au 31 décembre 2017, l'Aménageur a acquis 325 860 m2 de terrains sur un total de 349 307 m2 (tenant compte des nouvelles orientations), soit un avancement de 94 %. Les parcelles maîtrisées par l'Aménageur au 31/12/2017 sont repérées sur la carte ci-jointe (annexe 3), soit 67 propriétés.

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé » au 31/12/2017 par rapport au nouveau budget prévisionnel soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous (l'avancement en % correspond à un avancement financier) :

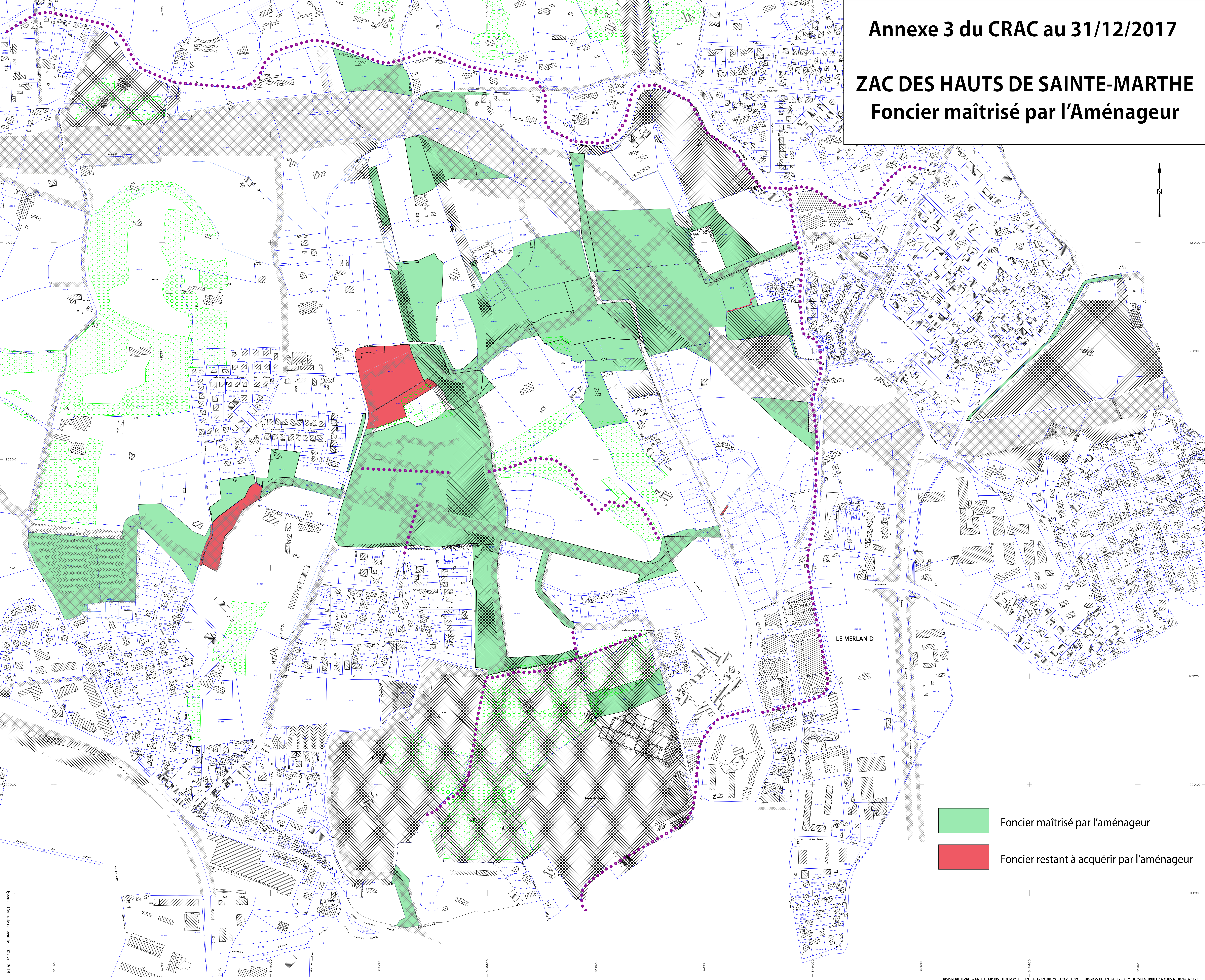
Foncier Public

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000		
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 857	-21 857	100%
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-496 018	-496 019	100%
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-1 665	-1 665	100%
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2		
1-Budget Foncier Public	-528 542	-519 541	98%

Autres

ZAC DES HAUTS DE SAINTE-MARTHE

Foncier maîtrisé par l'Aménageur



Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-20 710 382	-20 710 382	100%
B : 192/100-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900		
B : 192/101-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100		
B : 192/102-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	100%
B : 192/103-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860	-173 860	100%
B : 192/105-Acq Reynier Expro Parcelle 893 C14	-302 500		
B : 192/107-Acq Di Fransceco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-1 550	-1 550	100%
B : 192/108-Acq Sci Reyfils Parcelle 893 C 291	-13 100	-13 100	100%
B : 192/109-Acq Reynier Coin Parcelle 893 C 293	-50 900		
B : 192/110-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350	-7 350	100%
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-41 260		
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-600 000	-600 000	100%
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350		
B : 192/119-Acq Vitaverde Parcelle 896 B 79	-65 000	-65 000	100%
B : 192/123-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 000		
B : 192/140-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-6 703 462	-6 703 462	100%
B : 192/140a-Frais d'Acquisition non Rém. Lié à Poste 140	-73 681	-73 681	100%
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-2 206 495	-1 637 470	74%
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-805 072	-758 852	94%
B : 192/143-Frais de Relogement	-3 015	-3 016	100%
B : 192/145-Taxes Foncières	-826 243	-562 244	68%
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-104 777	-76 117	73%
1-Budget Foncier	-34 261 997	-32 068 084	94%

b) L'avancement des travaux (cartographie) :

Les travaux d'aménagement urbain et paysager

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

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

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

Un premier groupement d'entreprises (EUROVIA / TP SPADA / NOE CONSTRUCTION / BRONZO / GUIGUES / EGE BERANGER) a été désigné en date du 23 juillet 2009 pour assurer la majeure partie des travaux d'aménagement

urbain du secteur Mirabilis. Sur les quatre tranches prévues au marché (une tranche ferme et 3 tranches conditionnelles) seules la TF et la TC1 ont été exécutées. Le montant total des travaux pour ces deux tranches est de 6 726 448,53 € HT. Les autres tranches n'ont pas pu être affermies, les fonciers nécessaires à leur réalisation n'ayant pas pu être acquis par voie amiable dans des délais compatibles avec la durée du marché.

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

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

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

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

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

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

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

- **Viabilisation du projet du foyer de vie Ari ;**
- **Réalisation d'une voie pompier pour la défense incendie du Foyer de Vie ;**
- **Viabilisation de l'îlot 25 SUD (comportant 3 lots 25H1/H2 et Ecole), ces travaux se poursuivront en 2018 ;**
- **Création de la place Mirabilis et des parvis de l'école primaire et de l'école maternelle Ste Marthe Audisio ;**
- **Finalisation des abords de l'îlot 25H1 ;**
- **Finalisation des abords de l'îlot 26 C (tranche 3).**

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

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

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

Dans le cadre d'une procédure de consultation de type MAPA restreinte, la société Eiffage a été retenue pour la création de la voie verte pour l'accès pompier du foyer de vie ARI nécessaire pour la défense incendie du bâtiment.

Enfin, l'année 2017, a été marqué par le lancement de la phase de préparation des travaux de la voie U240, après dix ans d'études et de procédures administratives (trois dossiers déposés au titre du Code du Patrimoine). Cette infrastructure, principale voie structurante Nord/Sud de l'opération, permettra d'améliorer les dysfonctionnements circulatoires existants et de desservir la centralité Mirabilis.

Les entreprises retenues à l'issue d'un Appel d'Offres public, pour réaliser ces travaux sont les suivantes :

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

Lot 2 : Espace verts / MANIEBAT

Lot 3 : Maçonneries traditionnelles / COMPAGNONS DU BARROUX

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

- **La requalification et l'élargissement de l'Avenue des Pâquerettes ;**
- **la démolition du presbytère de St Mitre ;**
- **La requalification et l'élargissement d'une section du Chemin de St Mitre à Four de buze (chantier en cours au 31/12/17)**
- **Le réaménagement du carrefour Aygadier/Chemin de St Mitre (chantier en cours au 31/12/17)**
- **La mise en discrétion de réseau aérien sur l'ensemble de la zone d'intervention (travaux non terminés au 31/12/17)**

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

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

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

Au 31 décembre 2017, quatre marchés de travaux sont actifs.

La carte ci-jointe (annexe 5) met en évidence les travaux réalisés au 31 décembre 2017.

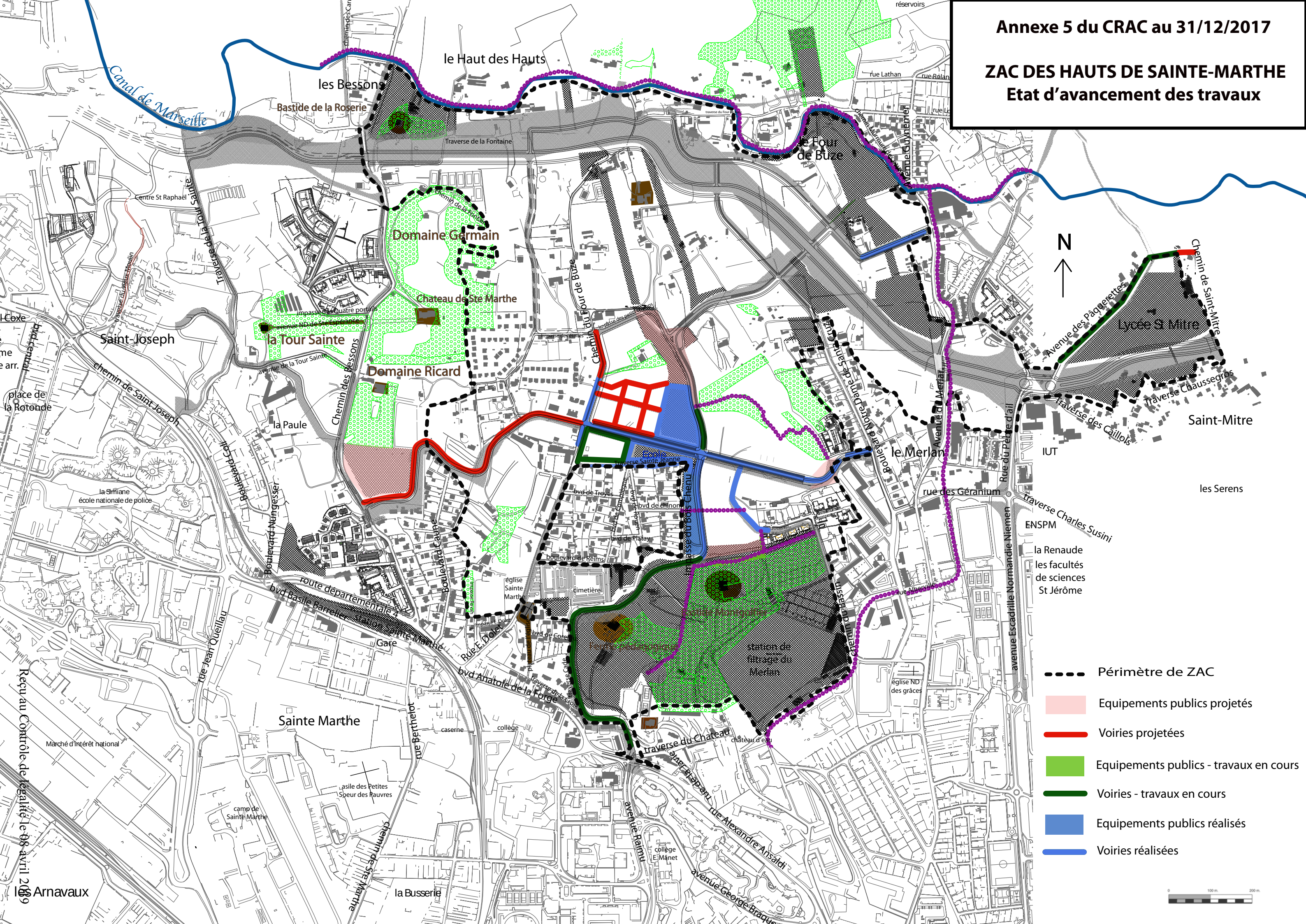
D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé », au 31/12/2017, des poste études, honoraires techniques et des différents budgets de travaux, par rapport au nouveau budget prévisionnel (de chaque poste) soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 192/301-Parachèvement	-564 000		
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch.	-9 446 565	-9 446 564	100%
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 465 910		
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-534 000		
B : 192/305-Eprojet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 868 536	-780 171	42%
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-8 400 000		
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-3 600 000		
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-44 400		
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-638 400	-27 847	4%
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio	-1 262 400		
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-6 495 600		
B : 192/312-Divers	-1 001 945	-462 464	46%
2a-Budget Travaux Mirabilis	-39 321 756	-10 717 046	27%
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes	-2 117 695	-1 559 612	74%
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-319 010		
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-57 709	-52 531	91%
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-534 000	-410 315	77%
B : 192/317-Divers	-36 000		
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 064 414	-2 022 458	66%
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-760 092	-760 091	100%

Annexe 5 du CRAC au 31/12/2017

ZAC DES HAUTS DE SAINTE-MARTHE

Etat d'avancement des travaux



- Périimètre de ZAC
- Equipements publics projetés
- Voiries projetées
- Equipements publics - travaux en cours
- Voiries - travaux en cours
- Equipements publics réalisés
- Voiries réalisées

c) L'avancement des commercialisations (cartographie) :

Au 31 décembre 2017, l'aménageur a cédé 10 858 m2 SDP (hors équipement) dont 7085 m2 pour du logement, sur un total de 43 301 m2 SDP (hors équipement mais tenant compte des nouvelles orientations), soit un avancement de 25%. La SDP totale à produire dans le cadre de la ZAC (hors équipement) est de 134 864 m2 (cession de charges foncière + participation constructeur) dont 131 740 m2 pour du logement.

En cohérence avec les prévisions du CRAC précédent, au 31 décembre 2016, aucune cession n'a pu être concrétisée en 2017. En outre, cette même année, des difficultés sont apparues dans le cadre de la préparation de la mise en œuvre opérationnelle des prochaines cessions attendues pour 2018 sur l'îlot 25 Nord qui est une des composantes du cœur de quartier Mirabilis.

En effet, une des cessions projetée pour 2018 est, au 31/12/17, est remise en cause du fait d'une défaillance de l'opérateur pourtant titulaire d'un permis de construire purgé de tout recourt. Celui-ci a fait part à la Soleam de son retrait du projet. Un autre opérateur également titulaire de deux permis de construire purgés, obtenu la même année, a fait part de difficultés de financement ayant pour conséquence, notamment, le report du lancement de ses commercialisations.

Bien que les motifs invoqués soient différents, cette situation a conduit la Soleam à proposer au Concédant d'engager, à ce sujet, une étude du marché immobilier local qui permettra de valider et/ou repositionner les niveaux de charges foncières actuellement pratiqués.

Par ailleurs, depuis la validation de la traduction réglementaire du nouveau plan d'aménagement de l'îlot 25 Nord, en mars 2013, de nouvelles interrogations urbaines et architecturales ont émergées, générant un temps de gestation plus important et incertain, ayant pour conséquence de rendre obsolète les délais contractuels des compromis de vente signés sur ces îlots. Ainsi, au 31 décembre 2017, tous les compromis résiliés sur ces îlots sont caducs.

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé » au 31/12/2017 par rapport au nouveau budget prévisionnel soumis à l'approbation, est présenté dans le tableau ci-dessous (le % d'avancement correspond à un avancement financier) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 192/100-Ilot 25 A	1 275 400	140 000	11%
A : 192/101-Ilot 25 B & 23 Collectif Social	919 116	60 000	7%
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 222 620	52 800	4%
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 272 000	62 000	5%
A : 192/104-Ilot 25 E & 23 Collectif Intermédiaire	3 807 000	78 800	2%
A : 192/105-Ilot 25 F	1 601 880	66 700	4%
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 706 340	130 800	8%
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 287 349	2 287 349	100%
A : 192/108-Ilot Autres	941 322	941 322	100%
A : 192/109-Foncier Equipements Publics (Écoles....)	404 477	303 677	75%
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	15 437 504	4 123 448	27%
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	8 970	100%
1d-Budget Cessions	488 030	488 030	100%

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

Voici dans le détail les opérations de construction mises en œuvre au 31 décembre 2017 :

Les programmes immobiliers

- Sur les terrains maîtrisés par les promoteurs

- Sur le secteur Mirabilis :

- Bouwfonds Marignan

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

- Ilot 27 Ouest : PC n°06N1545 déposé en 2006 pour 17 147 m2 SHON soit 226 logements et 87 m2 de SHON d'activité. L'ensemble a été livré entre 2010 et 2011 ;
- Ilot 26 A : PC n°09N0748 du 10 juillet 2009 (3 467 m2 de terrain) pour 4 257 m2 SHON soit 61 logements pour du locatif social. L'ensemble a été livré en 2011 ;
- Ilot 27 B1 : PC n°09N1178 du 18 novembre 2009 (5 390 m2 de terrain) pour 5 560 m2 SHON soit, 85 logements libres, livré en 2012 ;
- Ilot 27 B2 : PC n°09N1333 du 23 décembre 2009 (3 765 m2 de terrain) pour 3 761 m2 SHON soit 57 logements libres, livré en 2013 ;
- Ilot 26 C : PC n°11N1473 du 23 décembre 2012 (15 765 m2 de terrain) pour 10 270 m2 de SDP soit 162 logements libres et 9 villas, **chantier en cours au 31/12/2017 (quatrième tranche).**
- Ilot 26 B : PC n°13N0630 du 31 juillet 2013 (4230 m2 de terrain) pour 3 596 m2 de SDP soit 61 logements libres, **chantier en cours au 31/12/2017.**

- Kaufman & Broad – Les Hauts de Mariestella

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

- Sur l'avenue du Merlan :

- Amétis – L'Echiquier

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

- BNP Immobilier – Terra Verde

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

- Sur les terrains cédés par l'Aménageur

Îlots 25 H1 – LOGIREM – PC délivré le 20/11/13 - Domaine de la Tarasque : 45 logements sociaux et trois unités commerciales, **chantier en cours au 31/12/2017**

Îlots 25 H2 – ART PROMOTION – PC délivré le 02/06/15 - Terre de Jade - 55 logements locatifs libres et une moyenne surface de proximité, **chantier en cours au 31/12/2017.**

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

La rentrée scolaire 2017 a été marquée par l'ouverture de deux équipements publics structurants :

- **Le groupe scolaire Sainte Marthe Audisio situé dans le cœur de quartier Mirabilis composé de 15 classes de la maternelle au primaire ;**
- **Le lycée Simone Veil, réalisé par la Région PACA, dans le secteur de l'Avenue des Pâquerettes.**

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, à la suite d'une mise en demeure d'acquiescer d'un terrain situé en zone non dense (UzmDi), l'opportunité s'est présentée pour l'Aménageur et l'Association Régionale pour l'Intégration de réaliser un foyer de vie pour les déficients intellectuels. Un permis de construire (n°11N0964) portant sur 2720 m2 de SHON a été obtenu en 2012. **L'établissement à ouvert ses porte au cours de l'année 2017.**

De plus, l'association ARI réalise également, sur un de ses terrains, un Etablissement pour les enfants et adolescents polyhandicapés (EEAP) dont les travaux ont été engagés en septembre 2016.

Au 31 décembre 2017, 4 chantiers de construction sont en cours pour la réalisation de quatre programmes immobiliers.

A cette date 1430 logements ont été délivrés, dont 1115 développés sur le cœur de quartier Mirabilis (739 construits) et 315 déjà réalisés le long de l'avenue du Merlan (voir suivi de la production de logement en annexe).

d) L'avancement des rétrocessions (cartographie) :

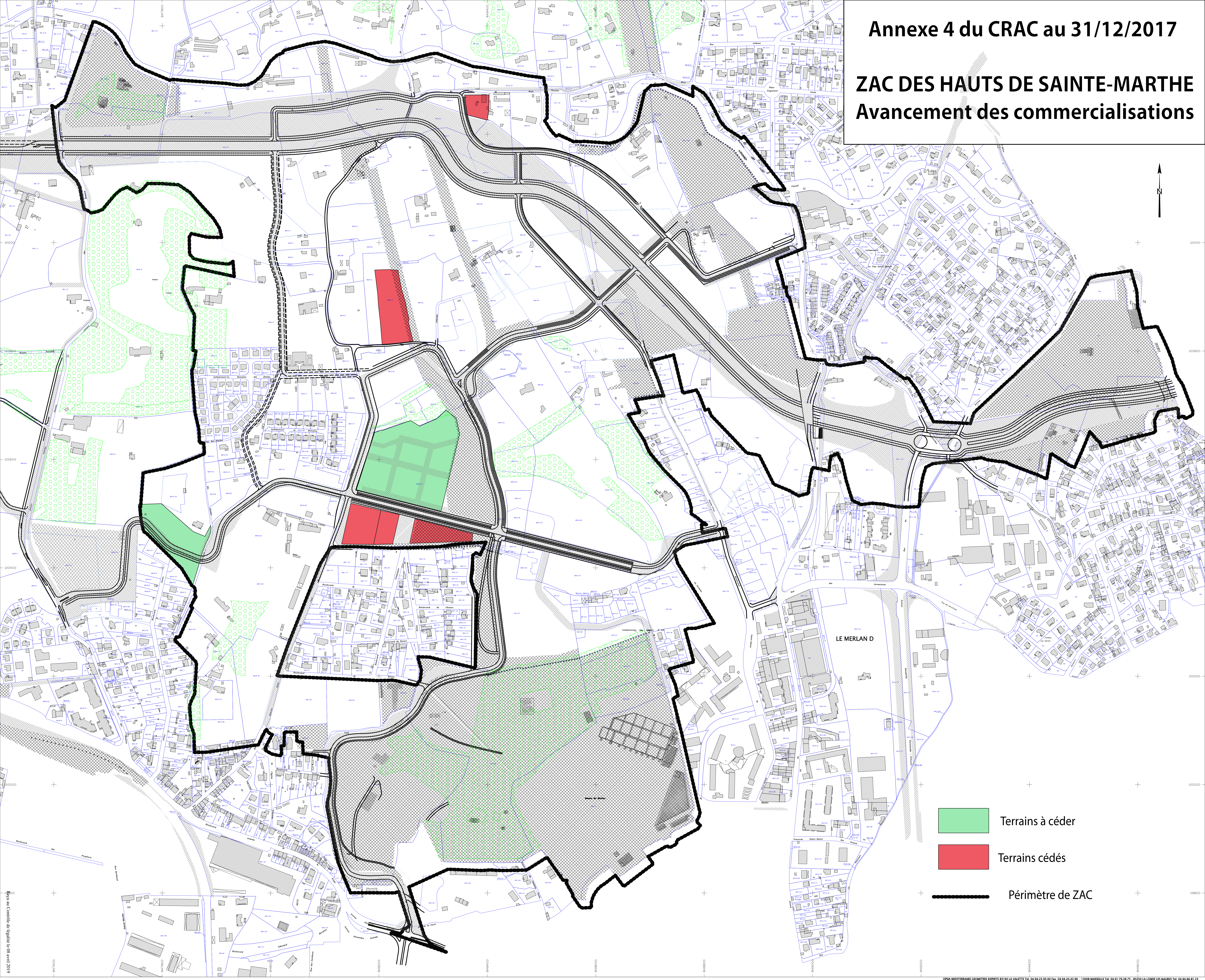
Au 31 décembre 2017, aucun aménagement n'a été rétrocédé.

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

En 2015, les premiers espaces verts créés dans la nouvelle centralité ont été reprise en gestion par la ville de marseille.

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

ZAC DES HAUTS DE SAINTE-MARTHE
Avancement des commercialisations



Terrains à céder

Terrains cédés

Périmètre de ZAC

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

1) LES DEPENSES DE ZAC

Le montant des dépenses prévues était de 6 838 741 € à comparer à 4 306 041 € payées.

a. Les acquisitions foncières

- Acquisition foncier public :

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille		-21 857	21 857
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-37 998		-37 998
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-2	-1 665	1 663
B : 192/165-Acq Bien Sans Maître (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2		-2
1-Budget Foncier Public	-38 002	-23 522	-14 480

En 2017, les parcelles nécessaires pour l'élargissement de l'Avenue des Pâquerettes et du Chemin du Four de Buzé ont été acquises auprès de la Région Paca et de la Ville de Marseille.

La procédure de Bien sans Maître pour la parcelle 893 C 223 a été menée à bien.

Les écarts apparaissant dans le tableau ci-dessus sont, liés d'une part à un changement d'affectation budgétaire et d'autre part à des dépenses moins importantes que prévues.

- Acquisition foncier privé :

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-1 450 000	-1 450 000	
B : 192/102-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	
B : 192/103-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-174 860	-173 860	-1 000
B : 192/105-Acq Reynier Expro Parcelle 893 C14	-302 500		-302 500
B : 192/107-Acq Di Fransceco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-3 200	-1 550	-1 650
B : 192/108-Acq Sci Reyfils Parcelle 893 C 291	-13 100	-13 100	
B : 192/109-Acq Reynier Coin Parcelle 893 C 293	-50 900		-50 900
B : 192/110-Acq Charbonnier Parcelle E62	-4 900	-7 350	2 450
B : 192/119-Acq Vitaverde Parcelle 896 B 79		-65 000	65 000
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-280 000	-99 064	-180 936
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-21 509	-43 293	21 784
B : 192/144-Consignation	1 450 000	1 450 000	
B : 192/145-Taxes Foncières	-64 092	-83 050	18 958
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique-0,41€ttc/M2	-17 304		-17 304
1-Budget Foncier	-1 614 365	-1 168 267	-446 098

Les écarts constatés dans le tableau ci-dessus s'expliquent principalement par les raisons suivantes :

Les parcelles 893 C14, C291, C293 et 896 B79 et E 62, sont acquises dans le cadre d'une procédure d'expropriation. Aussi, certaines acquisitions sont reportées sur 2018, suivant le rythme de la procédure. C'est le cas pour les parcelles 893 C14 et 293 alors que l'acquisition de la parcelle 896 B 79 est intervenue plus tôt (initialement prévue en 2022 au bilan).

Le jugement rendu dans le cadre de l'acquisition de la parcelle 896 E 62, explique l'écart constaté sur le montant d'acquisition.

Les fonds nécessaires pour l'acquisition de la parcelle 893 H 109, appartenant au bailleur social Habitat Marseille Provence, ont été débloqués car la signature de l'acte de vente qui devait intervenir fin décembre 2017. Toutefois, la signature a dû être reportée. Dans l'attente, les fonds sont consignés chez le notaire.

Pour cette acquisition, le budget prévisionnel a été établi sur la base de l'estimation de France Domaine. Un écart est constaté car le montant inscrit dans la délibération autorisant le bailleur à réaliser cette vente, est inférieur de 1000 € à l'estimation des Domaines.

La déconsignation de 1 450 000 € apparaissant dans le budget « Consignation » était prévue dans le budget « Acquisition tout secteur ». Cette déconsignation correspond à l'aboutissement de la procédure d'acquisition engagée dans le cadre de préemption et MDA : BOISMOND/FOLTZER (DIA valant mise en demeure d'acquérir), parcelles 896 B 25 et B 34, ER 31RV10 (pour Bassin de rétention / espace vert / espace public.)

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

✓ Etudes préalables

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-110 678	-59 616	-51 062
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-74 321	-64 116	-10 205
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-42 813	-39 783	-3 030
B : 192/204-AMO Environnementale	-41 678	-55 598	13 920
1a-Budget Etudes	-269 490	-219 113	-50 377

Le poste « études générales » intègre le marché de géomètre expert pour l'ensemble de l'opération ainsi que les études thématiques diverses qui doivent être réalisées pour mener à bien le projet.

Le report du lancement la mission d'étude pour la réalisation d'une synthèse hydrologique, hydraulique et hydrogéologique du territoire des Hauts de Sainte-Marthe explique l'écart constaté sur ce poste pour l'année 2017.

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

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

AMO pour les déplacements et la mobilité : SYSTRA, marché notifié le 10/01/14.

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

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

Il en est de même pour le budget du poste 203 « Etudes diverses Pré-Op ». Le budget prévisionnel est respecté.

En matière de qualité environnementale, l'année 2017 a été largement consacrée au suivi des opérations de constructions et de VRD. Le retard pris sur certains chantiers a induit une mobilisation plus importante que prévu de l'AMO QE.

✓ Les études opérationnelles

Les écarts constatés pour l'année 2017 sur les postes budgétaires consacrés aux honoraires techniques et à la coordination s'expliquent par :

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 192/501-Honoraires Techniques-Antérieur	-3 364		-3 364
B : 192/502-Honoraires Techniques Mirabilis+u236	-415 328	-65 790	-349 538
B : 192/503-Honoraires Techniques Paquerettes	-71 090	-43 874	-27 216
B : 192/504-Honoraires Techniques U240	-47 576	-12 565	-35 011
B : 192/506-Coordination	-30 000	-42 366	12 366
2-Budget Honoraires	-567 358	-164 595	-402 763

L'écart constaté sur le poste budgétaire 501, s'explique par un décalage de facturation. Des démarches administratives sont en cours pour traiter ces dossiers et régulariser la situation.

Dans le secteur Mirabilis les écarts d'expliqués par la report du lancement de certains projets : Etudes technique de l'îlot 25 nord et du parc Mirabilis, de l'aménagement des talus mirabilis et des abords Audisio, des études de la U236 et de la requalification de la rue Etienne Dolet. L'écart s'explique également, pour partie, par un décalage de facturation.

Dans le secteur de l'Avenue des Pâquerettes les écarts s'expliquent principalement par le report de facturation de la Maîtrise d'Oeuvre pour la démolition du presbytère. Il s'explique également par l'interruption plus longue que prévue du chantier d'élargissement du Chemin de St Mitre à Four de Buze, le temps de purger certains sujets d'ordre technique et administratif.

Concernant le secteur U240, l'écart s'explique principalement par le report du lancement du diagnostic pour la protection acoustique des immeubles de la résidence la Margeray impactés au titre de la réglementation pour la lutte contre le bruit. Cette prestation qui devait être engagée à l'été 2017 n'a finalement pas pu être engagée avant l'automne afin de pouvoir informer efficacement les habitants de cette résidence avant l'intervention du prestataire. La dépense correspondante est donc reportée à 2018.

Dans une moindre mesure l'écart s'explique également par le décalage du lancement des travaux pour la création de la voie U240.

Enfin, le besoin de coordination est apparu plus important que prévu avec certains chantiers de construction en particulier avec :

- Le chantier du groupe scolaire Ste Marthe Audisio notamment suite à un désordre survenu sur le réseau d'éclairage public ;
- L'îlot 25 H1 qui a pris beaucoup de retard ce qui a complexifié la mise en œuvre des travaux d'aménagement aux abords du programmes.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 192/403-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-600 000		-600 000
B : 192/404-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-41 200		-41 200
B : 192/405-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Eu Ari	-482 520	-541 189	58 669
B : 192/409-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-120 000	-27 847	-92 153
B : 192/412-Divers	-131 992	-49 774	-82 218
2a-Budget Travaux Mirabilis	-1 375 712	-618 810	-756 902
B : 192/413-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes	-1 382 798	-1 392 796	9 998
B : 192/414-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-220 150		-220 150
B : 192/415-Secteur Hors ZAC : Démolition	-143 998	-52 531	-91 467
B : 192/416-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-135 572	-49 460	-86 112
B : 192/417-Divers	-18 000		-18 000
2b-Budget Travaux Paquerettes	-1 900 518	-1 494 787	-405 731

Les travaux pour la création de la voie nouvelle U240 (SUD), envisagés pour l'été 2017, n'ont finalement pas pu être engagés avant la fin d'année pour un démarrage effectif début 2018. La dépense prévisionnelle sera donc reportée sur 2018/2019.

Concernant le poste 404, les difficultés pour engager les études de protections acoustiques ont engendré un retard consécutif de la définition des modalités de mise en œuvre des travaux, leur exécution et le déblocage des fonds. Cela explique l'écart constaté. Toutefois, il convient également de préciser dès à présent que le montant du poste 404 est erroné. Les explications argumentées concernant cette erreur sont données aux chapitre V dans l'analyse poste par poste des variations constatées du budget.

L'année 2017 a été marquée par la nécessité de créer une voie pompier pour la défense incendie du foyer de vie réalisé par l'Association ARI. La piste DFCI provisoire qui était initialement prévue a été refusée par le Bataillon des Marins pompiers de Marseille. Parallèlement, la décision de ne plus réaliser la poursuite de la voie U240 vers le Nord a nécessité de revoir complètement le projet.

La mise en œuvre de ces travaux non prévus est la principale explication de l'écart constaté sur l'année 2017 pour le poste 405.

En outre, l'écart constaté sur le poste 409 s'explique par le décalage du lancement des travaux d'aménagement urbains et paysagers de la traverse Ste Jeanne du fait du retard pris par le chantier de construction de l'îlot 25H1 qui occupait une partie de l'emprise de la zone d'intervention (dans le cadre d'une Convention d'occupation). La dépense prévisionnelle sera donc reportée sur 2018.

Concernant le poste travaux « divers » dans le secteur Mirabilis, l'écart de l'année, est dû à un changement d'affectation de certaines dépenses. En effet, certaines dépenses de travaux de raccordement à la charge de l'Aménageur, prévues dans le poste « divers – 412 » ont été imputées sur le poste « 405 – Aménagement îlot 25 Sud + Eu Ari » afin d'avoir une meilleure appréciation du coût global des dépenses de travaux pour la viabilisation et l'aménagement de l'îlot 25 SUD comprenant les îlots 25H1, H2 et l'Ecole Ste Marthe Audisio, du foyer de vie (ARI) et de l'îlot 26B. Les postes budgétaires seront adaptés en conséquence.

Pour le secteur Pâquerettes, les principaux écarts sont expliqués par :

- Le report du lancement des travaux de la tranche conditionnelle. Les travaux de l'Avenue des Pâquerettes et du Chemin du Four de Buze n'ont pas pu s'enchaîner plus rapidement car au préalable, certains sujets d'ordre technique (concernant notamment la réalisation du mur de soutènement) devaient être réglés avant de pouvoir reprendre.

- Le résultat de l'appel d'offres pour la démolition du presbytère de St Mitre, globalement les offres reçues étaient inférieures à l'estimation du Maître d'œuvre retenu techniquement et économiquement la plus avantageuse présentaient un écart d'environ 55%.

Concernant les travaux de mise en discrétion du réseau électrique le réel facturé pour l'année 2017 correspond aux prestations réalisées dans le cadre de la première tranche de travaux correspondant à l'Avenue des Pâquerettes. La mise en œuvre des travaux d'enfouissement sur le Chemin de Saint Mitre à Four de Buze dépend de l'avancement des travaux de voiries qui ont dû être suspendus tel qu'indiqué précédemment.

Enfin, il n'y a pas eu de travaux divers, imprévus à réaliser dans ce secteur. Le poste sera donc adapté en conséquence, la somme ne sera pas reporté sur l'année 2018.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 192/599-Charges de Gestion	-89 544	-51 268	-38 276
B : 192/603-Frais sur Ventes	-26 180		-26 180
B : 192/606-Assurances	-392	-555	163
B : 192/607-Taxe sur les Salaires	-58 844	-23 844	-35 000
B : 192/608-Frais Avocat, Huissier	-85 773	-97 366	11 593
B : 192/609-Communication et Médiation de Proximité	-100 158	-96 456	-3 702
B : 192/610-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-194 254	-89 614	-104 640
3-Budget Dépenses Annexes	-555 145	-359 103	-196 042

Après une année d'expérience, la création des nouveaux postes « Taxe sur Salaire », « Frais d'avocat, huissier » et « gestion urbaines de proximité » à l'occasion du CRAC au 31/12/16, vient expliquer la sous utilisation du poste charge de gestion. Le budget prévisionnel sera ajusté en conséquence.

Le maintien d'une dépense sur le budget « frais sur vente » résulte d'une erreur d'affectation dans la mesure où aucune vente n'était prévue pour 2017.

Les nombreuses procédures en cours dans le cadre de la DUP, les expertises judiciaires engagées et la forte co-activité sur les chantiers, nécessitant l'organisation de plusieurs constats, expliquent le dépassement du budget prévisionnel.

GUP : mise en place du marché d'entretien des terrains non aménagés appartenant à la Soleam, reporté à 2018. L'objectif de la mise en place de cette prestation est le maintien des terrains en l'état débroussaillés conformément à la réglementation en vigueur.

e. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 192/A300-Rémunération Forfaitaire sur Foncier Public		-15 000	15 000
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-293 481	-183 388	-110 093
B : 192/A321-Rémunération sur Recettes	-46 813	1 755	-48 568
4-Rémunération Société	-340 294	-196 633	-143 661

La rémunération forfaitaire sur Foncier Public est de 5 000€ par protocole foncier : 3 signatures ont été possibles cette année (une avec le Conseil Régional et 2 avec la VDM)

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

La rémunération sur recettes était assise sur la prévision d'une réitération d'un acte avec ARCADE qui n'a pas abouti.

f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 192/A401-Frais Financiers Ct	-4 890	-3 178	-1 712
B : 192/A402-Frais Financiers Lt	-172 967	-58 033	-114 934
5-Budget Frais Financiers	-177 857	-61 211	-116 646

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

Un autre emprunt a été contracté en 2016 avec le Crédit Coopératif.

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

2) LES DEPENSES « BASTIDE MONTGOLFIER »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 1921/A2-Contrôle Technique	-980		-980
B : 1921/A3-Coordinateur Sécurité CSPS	-1 204		-1 204
B : 1921/A4-OPC		-4 320	4 320
B : 1921/A6-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-10 829	-18 429	7 600
1-Budget Etudes Bastide	-13 013	-22 749	9 736
B : 1921/C1-Travaux	-60 000		-60 000
B : 1921/C2-Tolérance sur Montant Travaux	-8 750		-8 750
B : 1921/C3-Imprévus sur Coûts Travaux	-8 750		-8 750
2-Budget Travaux Bastide	-77 500		-77 500
B : 1921/E1-Frais de Repro / Pub.	-3 581	-3 388	-193
B : 1921/E2-Assurances (Do+trc)	-11 900		-11 900
B : 1921/E4-Divers et Imprévus	-776	-594	-182
3-Budget Divers Bastide	-16 257	-3 982	-12 275
B : 1921/F-Rémunération 5% HT	-4 650	-1 094	-3 556
4-Budget Remuneration Bastide	-4 650	-1 094	-3 556
Sous-total dépenses	-111 420	-27 825	-83 595

Globalement les écarts sur l'année 2017, s'explique par les délais supplémentaires nécessaires pour réaliser les études complémentaires demandées par la Direction de l'Architecture et de Patrimoine concernant la nature des travaux de réfection de la couverture. Dépenses prévisionnelles non réalisées seront reportées et le budget sera revu afin de prendre en compte le coût de ces nouvelles demandes (voir chapitre V).

3) LES RECETTES DE ZAC

Le montant des recettes attendues était de 3 231 170 € à comparer à 3 051 759 € reçus.

a. Les cessions

Il était prévu la réitération d'un acte avec ARCADE à fin 2017 avec un décalage de paiement sur 2018. Cette réitération n'a pas abouti.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réal	
A : 192/202-Participations Constructeurs	25 077		-25 077
A : 192/300-Produits de Gestion Locative		4 794	4 794
A : 192/520-Produits Divers	38 780	42 380	3 600
A : 192/610-Produits Financiers	7 113	4 585	-2 528
3-Budget Annexes	70 970	51 759	-19 211

Pour le poste 202, la participation constructeur prévue n'a pas été perçue car le permis de construire a été annulé. Les indemnités d'occupation perçues en 2017, non identifiées au 31/12/16 expliquent l'écart du poste 300. Enfin, la refacturation du cout des travaux de réparation du génie civil du réseau de télécommunication, appartenant à la SOLEAM, endommagé par les entreprises du chantier 25H1 est à l'origine de la perception des recettes non prévues sur le poste 520.

c. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réal	
A : 192/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	3 000 000	3 000 000	
A : 192/522-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	160 200		-160 200
2-Budget Participations	3 160 200	3 000 000	-160 200

La participation AMP à l'équilibre a été encaissée.

La participation liée à la réalisation de l'avenue des paquerettes (Hors ZAC) sera appelée lors du démarrage des travaux.

4) LES RECETTES « BASTIDE MONTGOLFIER »

Désignation lignes budgétaires	2017	2017	ECART
En Euros	Prév.	Réal	
A : 1921/200-Participations Ville Bastide Montgolfier		20 000	20 000
4-Budget Participations		20 000	20 000

Un acompte de 20 000€ a été versé par la DRAC.

5) LA TRESORERIE CONSOLIDEE

Variation de Trésorerie CONSOLIDE	-2 437 108	393 465	-2 823 262
Trésorerie au 31/12/16	211 683	211 683	
Trésorerie au 31/12/17	-2 225 425	597 837	-2 823 262

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

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

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

- Mener à bien les travaux déjà engagés (îlot 25 Sud, U240...) : qui permettront notamment d'améliorer les dysfonctionnements circulatoires existants, de permettre la desserte de la Centralité par les Transports en commun et de terminer les aménagements urbains au droit des bâtiments en cours de construction ;
 - Finaliser les aménagements urbains de proximité (intégrations paysagères, mobiliers urbains...) ;
 - Poursuivre les démarches pour les reprises en gestion et les rétrocessions des ouvrages ;
 - Stabiliser et préparer la mise en œuvre opérationnelle de la troisième et dernière grande phase de développement des infrastructures de la Centralité Mirabilis à savoir la voie de liaison Dolet Besson, le cours Mirabilis et la trame viaire de l'îlot 25 Nord (composante principale du cœur de quartier Mirabilis). Les travaux de requalification de la rue Etienne Dolet et la création du Parc Mirabilis et de sa plaine sportive, moins prioritaire, pour atteindre l'objectif énoncé, pourront être mis en œuvre dans une quatrième et dernière phase de développement de la Centralité Mirabilis.
- Le deuxième objectif prioritaire concerne l'aménagement du secteur Pâquerettes dont l'ensemble des travaux de VRD, structurants devront être terminés à l'été 2018 pour permettre la desserte du Lycée Simone Veil par les transports en commun à la rentrée scolaire 2018.
- Dans le cadre de la préparation de la troisième phase de développement de la Centralité Mirabilis et en particulier du développement de l'îlot 25 Nord, la recherche d'une nouvelle ambition environnementale sera également au cœur des objectifs poursuivis.
- Enfin, la poursuite des réflexions en lien avec la redéfinition d'un projet d'aménagement pour le secteur Nord de l'opération fait également partie des objectifs de la Soleam pour 2018 et les années suivantes afin notamment :
- D'étudier les conséquences notamment juridiques et financières d'une remise en cause du projet urbain, de la suspension des études et de la déprogrammation opérationnelle.
 - Le cas échéant définir les démarches nécessaires à une gestion transitoire de cette suspension, ou les actions à mettre en œuvre sur les plans administratif, réglementaire, juridique, financier et opérationnel selon les orientations stratégiques qui seront retenues par le Concédant.

La nature des actions à poursuivre et/ou entreprendre pour mettre en œuvre et atteindre les objectifs fixés sont déclinées par thématique ci-après, pour l'année 2018 :

6) LES DEPENSES DE ZAC

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

La priorité est donnée d'une part aux acquisitions nécessaires pour réaliser les aménagements de la Centralité Mirabilis. En ce sens les démarches engagées vont se poursuivre en 2018.

Il s'agit en particulier de réaliser :

- La U240, connexion entre l'Avenue Gabriel Audisio (U236) et la RD4 (Boulevard Anatole de la Forge) : Acquisition auprès de la Ville de Marseille et d'HMP
- La U236, prolongement de la rue Gabriel Audisio jusqu'au Chemin des Bessons : Acquisition auprès d'un propriétaire privé par voie amiable nécessitant d'avoir engagé les études d'avant-projet.

Parallèlement, en 2018 les procédures engagées pour la fixation du prix par voie judiciaire se poursuivront.

En outre, la parcelle 896 B 76 (parcelle Etat) sera à acquérir pour permettre un accès indépendant aux parcelles 896 B 159, 160 et 42 déjà maîtrisées par la Soleam.

b. En ce qui concerne les études et les travaux :

Pour répondre aux objectifs fixés au 31 décembre 2017, pour l'année 2018, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 192-ZAC STE MARTHE										
Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	02-oct
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-210 429	-207 066	-3 366							3
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-2 677 117	-866 669	-67 467	-298 800	-298 800	-298 800	-298 800	-298 800	-249 000	19
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-144 024	-95 807	-27 174	-21 044						1
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-655 920	-171 271	-160 359	-324 290						
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-197 511	-197 511								
B : 192/405-Coordination	-606 453	-42 366	-38 243	-105 168	-105 168	-105 168	-105 168	-105 168		-4
2-Budget Honoraires	-4 491 454	-1 580 690	-296 609	-749 302	-403 968	-403 968	-403 968	-403 968	-249 000	19
2-Budget Travaux	-2 513 922	-76 681		-121 863	-487 452	-487 452	-487 452	-487 452	-365 589	19
B : 192/301-Parachèvement	-564 000							-282 000	-282 000	
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch.	-9 446 565	-9 446 564								-1
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 465 910		-2 697 163	-2 768 747						
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-534 000			-534 000						
B : 192/305-Eprojet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 868 536	-780 171	-387 592	-700 773						
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-8 400 000			-1 344 000	-3 780 000	-2 520 000	-756 000			
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-3 600 000					-540 000	-2 340 000	-720 000		
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-44 400			-44 396						-4
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-638 400	-27 847	-408 846	-201 707						
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio	-1 262 400			-120 000	-582 390	-560 010				
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-6 495 600				-324 780	-4 222 140	-1 948 680			
B : 192/312-Divers	-1 002 345	-462 464	-169 729	-74 028	-74 028	-74 028	-74 028	-74 028		-12
2a-Budget Travaux Mirabilis	-39 322 156	-10 717 046	-3 663 330	-5 787 651	-4 761 198	-7 916 178	-5 400 708	-1 076 028		-17
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Paquerettes	-2 117 695	-1 559 612	-483 941	-74 142						
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-319 010		-313 116	-840	-840	-840	-840	-840	-840	-854
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-57 709	-52 531	-5 178							
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-534 000	-410 315	-14 500	-109 185						
B : 192/317-Divers	-36 000		-24 999	-1 572	-1 572	-1 572	-1 572	-1 572	-1 572	-1 569
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 064 414	-2 022 458	-841 734	-185 739	-2 412	-2 412	-2 412	-2 412	-2 412	-2 423
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-760 092	-760 091								-1

Centralité Mirabilis

O Cœur de quartier

Les travaux :

Terminer les travaux de viabilisation et d'aménagement de l'ilot 25 Sud (levée des réserves) ;

Poursuivre et terminer les travaux de requalification de la traverse Ste Jeanne (hors mise en discrétion) ;

Engager les travaux d'aménagement des abords de l'îlot 26B et de l'amorce de la voie verte ;
Evacuer les dépôts sauvages jonchés le long de la voie verte ;
Finaliser les aménagements urbains de proximités : mise en place de corbeilles, constitution du réseau cyclable, dispositif anti stationnement....

Les études :

Réalisation d'une étude du marché immobilier local (dans le cadre de la commercialisation de l'îlot 25 Nord)
Lancement des études Projet de l'îlot 25 NORD pour les aménagements urbains et la viabilisation des îlots (25 A, B C, D, E, F et G).
Engager les études nécessaires à la mise en discrétion du réseau aérien de la Traverse Ste Jeanne ;
Lancer la consultation de MOE et engager les études pour l'intégration paysagère des abords de la rue Gabriel Audisio ;
Engager les démarches pour la reprise en gestion des nouveaux ouvrage et la rétrocession des ouvrages antérieurs et dernièrement réalisés.

o Voie U240 section Avenue du Parc et ses abords :

Les travaux :

Démarrer l'exécution des travaux de VRD (voie U240) ;
Réaliser le Désamiantage de la ruine du Moulin.

Les études :

Finaliser l'étude acoustique et élaborer les conventions définissant les modalités de mise en œuvre des protections acoustiques sur les bâtiments concernés ;
Finaliser le projet de parachèvement de l'aménagement du Vallon du Bois Chenu (dont la mise en œuvre devra se faire dans la continuité des travaux d'aménagement de la U240 – horizon 2019) ;
Lancer les études de faisabilité pour l'aménagement du cheminement doux qui permettra de relier l'Avenue du Parc et la rue Madeleine de Valmalette en lien avec le projet de construction projeté sur l'îlot 27 Sud.

o Secteur Dolet Bessons :

Désignation d'une équipe de Maîtrise d'œuvre et lancement des études pré opérationnelles: Diagnostic archéologique, études de sol, avant projet...

Secteur Pâquerettes :

Les travaux :

Poursuivre et terminer les travaux d'élargissement et de requalification de l'Avenue des Pâquerettes, du Chemin de Saint Mitre à Four de Buze (raccordement sur les Aygadiers) ;
Mener à bien les travaux de requalification du tronçon sur de l'avenue des Pâquerettes entre la rue Troëne et la traverse des Caillols (hors mise en discrétion du réseau aérien).

Les études :

Engager les études de mise en discrétion du réseau aérien dans la partie Sud ;
Engager les démarches pour la reprise en gestion et la rétrocession des ouvrages.

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

• La médiation

Voici les réunions d'information qui devraient être organisés en 2018 :

- Comité de suivi annuel

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

- **La communication**

En 2018, la mise en œuvre de la communication sur la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe devrait se traduire par :

- La réorganisation et mise en valeur du village de vente ;
- La préparation d'une nouvelle stratégie de communication et sa traduction opérationnelle en cohérence avec les objectifs poursuivis ;

Etudes/travaux transverses :

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

Bilan des actions environnementales sur la période 2012-2017 afin d'enrichir les réflexions dans le cadre de la recherche d'une nouvelle ambition environnementale ;

Poursuite des réflexions pour une nouvelle mise à jour des prescriptions de la Charte QE.

7) LES DEPENSES « BASTIDE MONTGOLFIER »

Bastide Montgolfier :

Poursuivre et terminer les travaux de mise hors d'eau et hors d'air du bâtiment (menuiseries extérieures, charpentes, couverture) et la réfection des façades.

8) LES RECETTES DE ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Compte tenu du contexte rappelé et des objectifs présentés en préambule de ce chapitre et notamment, la stabilisation du projet de l'îlot 25 Nord, permettra de préparer sa mise en œuvre opérationnelle qui passe notamment par la signature de nouveaux compromis de vente. Au 31 décembre 2017, les perspectives envisageables sont les suivantes :

- Pour l'année 2018 : îlot 25 G, C, D, F et A
- Pour l'année 2019 : îlot 25 E et B

En outre, les difficultés rappelées précédemment ne permettent pas d'envisager de réitération d'acte avant l'année 2019.

Enfin, l'année 2018 devrait également donner lieu à la signature d'une convention de participation constructeur sur l'îlot Pâquerettes et à l'élaboration d'un avenant concernant le Protocole d'accord transactionnel avec Marignan.

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

Dans le contexte présenté précédemment, les fiches de lots en réflexion et les permis de Construire qui seront à l'étude en 2018 sont les suivants :

- ILOT PAQUERETTES une première fiche de lot a été proposé par l'Urbaniste Conseil de la ZAC proposant de développer 2000 m2 de SDP.
- ARCADE ILOT 25 F – 3 700 m2 SDP pour du logement à prix maîtrisé et des commerces de proximité,
- SOGEPROM ILOT 25 A – 3 500 m2 SDP pour du logement locatif libre,
- MARIGNAN - ILOT 27 Sud, 5000 m2 de SDP pour du logements libres

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

Préambule

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

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

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

I - LES DÉPENSES DE ZAC

1 • Acquisitions et frais divers

❖ Foncier Public

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-7 051 379	-9 000	-7 042 379
B : 192/154-Acq Etat (Parcelle 893 C 179)	-1		-1
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-20 003	-21 857	1 854
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-554 760	-494 760	-60 000
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-1	-1 665	1 664
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2	-2	
1-Budget Foncier Public	-7 626 146	-527 284	-7 098 862

La forte baisse du budget Foncier (- 7 098 862 €) s'explique par le regroupement des dépenses relatives à la mise en œuvre du projet d'aménagement dans le secteur Nord de la ZAC, dans le poste budgétaire dépenses annexes (n°507).

❖ Autre foncier

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-22 206 804	-20 710 382	-1 496 422
B : 192/100-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900	-33 900	
B : 192/101-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100	-544 100	
B : 192/102-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	
B : 192/103-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-174 860	-173 860	-1 000
B : 192/104-Acq Santiard Parcelle 896 B 19	-125 700		-125 700
B : 192/105-Acq Reynier Expro Parcelle 893 C14	-302 500	-302 500	
B : 192/107-Acq Di Fransesco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-3 200	-1 550	-1 650
B : 192/108-Acq Sci Reyfils Parcelle 893 C 291	-13 100	-13 100	
B : 192/109-Acq Reynier Coin Parcelle 893 C 293	-50 900	-50 900	
B : 192/110-Acq Charbonnier Parcelle E62	-4 900	-7 350	2 450
B : 192/111-Acq Aubert Parcelle 896 B54	-41 600		-41 600
B : 192/112-Acq Guiot Pin Parcelle 896 B33	-79 600		-79 600
B : 192/113-Acq Aubert Parcelle 896 B70	-38 500		-38 500
B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81	-254 300		-254 300
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-62 200	-41 260	-20 940
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141		-600 000	600 000
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16		-106 350	106 350
B : 192/119-Acq Vitaverde Parcelle 896 B 79	-64 900	-65 000	100
B : 192/120-Acq Arnaud Parcelle 893 C 19	-2 081 000		-2 081 000
B : 192/121-Acq Allio Noel Parcelle 893 C 272	-1 353 200		-1 353 200
B : 192/122-Acq Griot Pin Parcelle 896 B 38	-1 667 200		-1 667 200
B : 192/123-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-362 700	-207 000	-155 700
B : 192/124-Acq Marti Sinegre Parcelle 893 C 113	-23 800		-23 800
B : 192/125-Acq Bernard Parcelle 893 a 21	-19 500		-19 500
B : 192/126-Acq Bruno Parcelle 893 a 22	-2 200		-2 200
B : 192/127-Acq Regoli Parcelle 893 a 19	-76 100		-76 100
B : 192/128-Acq Bouvier Parcelle 896 B67	-392 600		-392 600
B : 192/129-Acq Bremond Parcelle 896 A31	-387 000		-387 000
B : 192/130-Acq Cassarin Parcelle 896 A32	-347 600		-347 600
B : 192/131-Acq Ferrato Parcelle 896 A34	-588 000		-588 000
B : 192/132-Acq Griot Parcelle 896 A42	-366 000		-366 000
B : 192/133-Acq Oddoze Parcelle 896 N17	-652 100		-652 100
B : 192/134-Acq Bonifay Parcelle 896 N21	-137 000		-137 000
B : 192/135-Acq Copro Parcelle 896 B39	-904 200		-904 200
B : 192/136-Acq Barral Parcelle 895 C34	-90 000		-90 000
B : 192/138-Acq Sci Tour Sainte Parcelle 896 N18	-3 099 900		-3 099 900
B : 192/140-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-6 703 462	-6 703 462	
B : 192/140a-Frais d'Acquisition non Rém. Lié à Poste 140	-62 707	-62 707	
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-3 165 542	-2 206 495	-959 047
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-1 134 306	-739 761	-394 545
B : 192/143-Frais de Relogement	-130 847	-2 987	-127 860
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 283 708	-826 243	-457 465
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-195 606	-100 000	-95 606
1-Budget Foncier	-49 909 342	-34 180 907	-15 728 435

La forte baisse du budget Foncier (- 15 728 435 €) s'explique par le regroupement des dépenses relatives à la mise en œuvre du projet d'aménagement dans le secteur Nord de la ZAC, dans le poste budgétaire dépenses annexes (n°507).

Dans le détail, les variations des différents postes budgétaires s'expliquent par les raisons suivantes :

*pour rappel les anciens postes budgétaires avant déclinaison des engagements par parcelle (CRAC 2016) correspondaient aux numéros suivants : 103/107/110/119.

Le poste n°141 est un nouveau poste budgétaire qui a été créé sur la base base du budget engagé au 31/12/17 et d'une indemnité calculée à hauteur de 30% sur la base des acquisitions restantes compte tenu de la complexité et de la particularité de certains terrains bâtis restant à acquérir.

Le poste n°145 a été revu à la baisse en considérant 78K€/an pendant 3 ans et 10K€/an les suivantes dans la mesure où les terrains acquis par la Soleam dans le secteur Nord de l'opération seront soit remis à la Collectivité, soit céder dans le cadre de la mise en œuvre d'un éventuel projet.

Le poste n°146 a été forfaitisé et adapté en fonction des perspectives opérationnelles.

2 • Etudes générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-1 620 795	-1 620 795	
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-600 000	-870 000	270 000
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-300 000	-300 000	
B : 192/204-AMO Environnementale	-571 811	-571 811	
1a-Budget Etudes	-3 092 606	-3 362 606	270 000

L'augmentation du poste budgétaire n°202 à hauteur de 270 000 € HT s'explique principalement par la prise en compte de l'allongement de la durée des études (dans le secteur Mirabilis) soit environ 250K€ et les études complémentaires demandées (secteur Dolet Bessons).

Les missions d'accompagnement pour la mise en oeuvre des mesures de protections acoustiques liées à la mise en œuvre des infrastructures viaries U240 et U236 sont également imputées sur ce poste.

3 • Travaux et honoraires techniques

❖ Honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-175 925	-175 925	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-1 388 065	-2 230 934	842 869
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-110 000	-120 211	10 211
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-1 014 278	-546 600	-467 678
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-1 361 914	-165 143	-1 196 771
B : 192/405-Coordination	-200 000	-505 378	305 378
2-Budget Honoraires	-4 250 182	-3 744 191	-505 991

Globalement le budget honoraires baisse à hauteur de - 506 469 € du fait du regroupement des dépenses relatives à la mise en œuvre du projet d'aménagement dans le secteur Nord de la ZAC, dans le poste budgétaire dépenses annexes (n°507).

Dans le détail, les variations à la hausse ou à la baisse des différents postes budgétaires s'expliquent par les raisons suivantes :

Les postes n°401 et 403 sont calculés proportionnellement et prévisionnellement à hauteur de 12% (dont 5%MOE, 2%CT,2%CSPS et 3% OPC) sur la base des montants de travaux prévisionnels. Ce poste suit l'évolution du budget travaux correspondant.

Le poste n°402 évolue principalement afin de prendre en compte le coût du marché similaire qui a dû être mis en place pour réaliser la requalification d'un tronçon de voie supplémentaire (initialement non prévu) demandée par la Métropole compte tenu de la remise en cause de la programmation du projet LINEA par le CD13.

Le poste n°404 a été ramené à son montant engagé et réalisé les dépenses prévisionnelles correspondantes ayant été regroupées le poste « reste à engager ».

Le poste n°405 est revu à la hausse pour prendre en compte le coût de la coordination dans le cadre du développement de l'îlot 25 Nord.

❖ Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-64 070	-64 070	
B : 192/320-Aléas 7%	-4 463 994	-2 031 034	-2 432 960
2-Budget Travaux	-4 528 064	-2 095 104	-2 432 960
B : 192/301-Parachèvement		-470 000	470 000
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch.	-7 898 761	-7 898 761	
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 000 000	-4 555 000	-445 000
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-34 333	-445 000	410 667
B : 192/305-Eprojet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-902 113	-1 557 113	655 000
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-5 000 000	-7 000 000	2 000 000
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 800 000	-3 000 000	1 200 000
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-1 504 489	-37 000	-1 467 489
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-150 000	-532 000	382 000
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio	-862 700	-1 052 000	189 300
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-5 413 000	-5 413 000	
B : 192/312-Divers	-623 437	-835 437	212 000
2a-Budget Travaux Mirabilis	-29 188 833	-32 795 311	3 606 478
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes	-1 433 483	-1 765 483	332 000
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-254 804	-265 355	10 551
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-120 000	-48 091	-71 909
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-413 689	-445 000	31 311
B : 192/317-Divers	-30 000	-30 000	
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 251 976	-2 553 929	301 953
B : 192/321-Travaux Autres Secteurs Nord	-10 131 428		-10 131 428
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panoramique Raccordement Merlan	-5 295 093	-530 909	-4 764 184
B : 192/323-Divers	-104 620	-104 620	
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-15 531 141	-635 529	-14 895 612
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-51 500 014	-38 079 873	-13 420 141

Globalement le budget travaux baisse à hauteur de - 13 420 521 € principalement du fait du regroupement des dépenses relatives à la mise en œuvre du projet d'aménagement dans le secteur Nord de la ZAC (budget 2d), dans le poste budgétaire dépenses annexes (n°507). On notera également la diminution du poste aléas (92/320) à hauteur de - 2 432 960 €. Ce poste budgétaire calculé sur la base des budgets travaux évolue à la baisse dans la mesure où d'une part, les dépenses de travaux concernant le secteur Nord de la ZAC ne sont plus considérées pour définir ce budget et d'autre part le pourcentage retenu pour son mode de calcul a été ramené de 10% à 7%.

Dans le détail, les variations à la hausse ou à la baisse des différents postes budgétaires s'expliquent par les raisons suivantes :

SECTEUR MIRABILIS

Le poste budgétaire n°301 est créé dans le CRACI au 31/12/17 par anticipation du coût des travaux de parachèvement dans la perspective de la rétrocession des ouvrages réalisés en 2010/2011 soit environ 7 % du coût des aménagements initiaux (notamment le marché M09.52 dont l'engagement total HT est de 6 724 620€).

Le poste n°303 est réduit au regard du montant des marchés notifiés.

Le poste n° 304 augmente pour prendre en compte le coût de la prise en charge des mesures de protections acoustiques des bâtiments impactés par la U240 (Etude, MOE, Tx...).

L'augmentation du poste n°305 correspond :

- Pour environ 200 000 € aux travaux en lien avec la création de la voie pompier (voie verte) et la viabilisation du foyer de vie réalisé par l'association ARI.
- Pour environ 455 000 € à des aléas et un coût de travaux plus important dans le cadre de l'aménagement des îlots 25 SUD et la viabilisation de quatre opérations de construction.

La ré-évaluation du poste n°306 de 5M€ à 7M€ correspondant aux coûts prévisionnels liés à la prise en charge des terrassements en déblais de quatre îlots à bâtir de l'îlot 25 Nord.

Le poste n°307 évolue pour prendre en compte le coût prévisionnel des travaux de surbaissement du Bassin Mirabilis et les prévisions d'extension du parc Mirabilis et de la plaine sportive (Augmentation du poste en déduction du poste ex n°408 "retournement Mirabilis" supprimé).

Le poste n°308, anciennement n°408 correspondait au "Retournement Mirabilis (Ilots 22/23/Panoramic)". Le poste n°308 qui se substitue au poste n°408 est nommé " Aménagement hydraulique en frange de ZAC". Le budget prévisionnel correspond au changement ou à la création de buses sur les parcelles C58 et E 62.

L'augmentation du poste n°309 résulte d'une sous-estimation initiale du coût des travaux prévisionnels lors de la création du budget. La nécessité d'adaptations des aménagements du fait de plusieurs problématiques de raccordement liées en particulier à des problèmes d'implantation de certains projets de construction, a engendré un engagement de travaux plus important. Le poste budgétaire doit être ré-évalué en conséquence.

Le poste budgétaire n°310 est ré-évalué afin de prendre en compte notamment l'aménagement d'un dispositif de lutte contre le stationnement anarchique (initialement non prévu) et au regard de l'avancement de certaines études et de la production des premières estimations.

Poste n°311 : RAS

Le poste budgétaire n°312 est augmenté au regard de la réalité de la consommation de ce poste à savoir : 40 000 € en moyenne par an (2007=> 2017). Le poste est donc augmenté de 212 000 € HT afin de conserver un budget moyen de 40 K€/an pendant 6 ans.

SECTEUR PAQUERETTES

L'augmentation des postes budgétaires n°313, 314 et 316 du budget correspondant aux travaux dans le secteur Pâquerettes s'explique principalement par :

- La réalisation des travaux de la requalification d'un tronçon de voie supplémentaire (initialement non prévu et impliquant le prolongement du réseau HTA) demandée par la Métropole compte tenu de la remise en cause de la programmation du projet LINEA par le CD13.

- l'augmentation du coût des travaux liés notamment à la mise en oeuvre de mesures d'urgence au regard des enjeux hydrauliques dans les secteurs et de travaux supplémentaires apparus nécessaires.

SECTEUR NORD ZAC :

Le budget a été ramené à son montant engagé et réalisé, les dépenses prévisionnelles correspondantes ayant été regroupées le poste « reste à engager ».

4 • Travaux et honoraires techniques équipement Ville de Marseille

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1921/200-Coordinateur Sécurité CSPA	-3 720	-3 720	
B : 1921/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils	-16 545	-16 545	
B : 1921/202-Etudes Géotechniques et Hydrologiques			
B : 1921/203-Contrôle Technique	-2 800	-2 800	
B : 1921/204-OPC	-14 500	-14 500	
B : 1921/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-54 448	-54 667	219
1-Budget Etudes Bastide	-92 013	-92 232	219
B : 1921/300-Travaux	-523 423	-787 822	264 399
B : 1921/301-Tolérance sur Montant Travaux	-25 000		-25 000
B : 1921/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-25 000	-24 323	-677
2-Budget Travaux Bastide	-573 423	-812 145	238 722
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-5 000	-5 000	
B : 1921/502-Assurances (Do+trc)	-11 900	-11 900	
B : 1921/504-Divers et Imprévus	-5 000	-6 779	1 779
3-Budget Divers Bastide	-21 900	-23 679	1 779
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-33 642	-42 804	9 162
4-Budget Remuneration Bastide	-33 642	-42 804	9 162
Sous-total dépenses	-720 978	-970 860	249 882

Conformément au programme des équipements publics modifié, approuvé concomitamment au CRACL au 31 décembre 2015, les travaux pour la réhabilitation (mise hors d'eau hors d'air) de la Bastide Montgolfier sont identifiés dans un poste budgétaire spécifique.

L'augmentation de ce budget s'explique par les demandes faites par la Direction Régionale des Affaires Culturelles à l'occasion notamment de l'instruction du permis de construire, et qui ont nécessité des études techniques complémentaires.

5 • Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-15 531 141	-635 529	-14 895 612
B : 192/500-Charges de Gestion	-880 000	-880 000	
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-580 852	
B : 192/502-Assurance	-21 003	-21 003	
B : 192/503-Frais sur Ventes	-189 211	-39 621	-149 590
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-270 000	-270 000	
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-729 880	-729 880	
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-1 154 975	-1 154 975	
B : 192/507-Reste à Programmer		-47 695 425	47 695 425
B : 192/A510-TVA non Récupérable	-513	-513	
3-Budget Depenses Annexes	-3 826 434	-51 372 269	47 545 835

Le poste budgétaire « dépenses annexes » regroupe les budgets de dépenses liés à la vie de l'opération et distingue notamment les postes « assurances », « taxe sur les salaires », « frais d'avocat, huissier » et « gestion urbaine de proximité » qui étaient auparavant intégrés dans le budget « charges de gestion ».

Le poste n°503 a été diminué pour tenir compte de la baisse du poste cessions et de la faible utilisation de ce poste.

Le poste n°507 « reste à programmer » a été créé afin de regrouper les dépenses prévisionnelles du secteur Nord, en cours de ré-orientation par le Concédant et de maintenir un budget constant permettant la mise en œuvre du projet correspondant au dossier de réalisation en vigueur. Ce budget comprend, les dépenses foncières, les dépenses de travaux, les aléas correspondant, les honoraires techniques et la rémunération de l'Aménageur (5%) induites.

6 • Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-60 000	
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-5 290 595	-3 784 844	-1 505 751
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-5 991 347	-1 013 955	-4 977 392
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%		-776 058	776 058
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-315 035	-460 705	145 670
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-30 000	-272 112	242 112
4-Budget Rémunération	-11 686 977	-6 367 674	-5 319 303

Les rémunérations de l'Aménageur sont établies sur la base de 7 % des recettes HT, et 5 % des dépenses HT.

La variation du poste « rémunération sur recettes » et « rémunération sur dépenses » est directement liée à l'évolution des recettes et des dépenses de l'opération (hors secteur Nord de la ZAC).

Les postes budgétaires n°A310 et A320 baissent respectivement à hauteur d'environ – 1,5 M€ et – 5 M€ car leur base de calcul a été revue afin de ne plus prendre en compte les dépenses et les recettes prévisionnelles du secteur Nord de la ZAC qui ont été regroupées dans des budgets annexes spécifiques intitulés « reste à programmer » pour les raisons expliquées précédemment.

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

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

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

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

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

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

Le poste « rémunération forfaitaire sur foncier » correspond à la rémunération de l'Aménageur sur les acquisitions publiques (hors ville de Marseille). Ce poste budgétaire a été réévalué en fonction du nombre réel de protocoles envisagés.

7 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-142 907	-135 027	-7 880
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-1 559 693	-1 245 259	-314 434
5-Budget Frais Financiers	-1 702 600	-1 380 286	-322 314

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

Actuellement 2 emprunts sont en cours :

- BANQUE POSTALE 3M€ AU 2/3/17 pour une durée de 5 ans (15/2/22) à un taux fixe de 0,8%
- CREDIT COOPERATIF 3M€ AU 30/10/15 pour une durée de 5 ans (30/6/20) à un taux fixe de 1,25%

Il est prévu de mettre en place un emprunt de 5M€ en 2019 pour une durée de 6 ans à taux fixe d'environ 1,2%.

III - LES RECETTES

1 • Cession charges foncières

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

MIRABILIS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 192/100-Ilot 25 A	1 400 000	1 232 000	-168 000
A : 192/101-Ilot 25 B & 23 Collectif Social	280 800	871 200	590 400
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 056 000	1 018 850	-37 150
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 240 000	1 060 000	-180 000
A : 192/104-Ilot 25 E & 23 Collectif Intermédiaire	1 576 000	3 172 500	1 596 500
A : 192/105-Ilot 25 F	1 334 000	1 334 900	900
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 308 000	1 421 950	113 950
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 010 177	2 010 177	
A : 192/108-Ilot Autres	873 014	873 014	
A : 192/109-Foncier Equipements Publics (Écoles....)	303 677	387 677	84 000
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	11 381 668	13 382 268	2 000 600

Le budget Cession du secteur Mirabilis augmente principalement du fait de la prise en compte de l'îlot 23 dans les recettes issues de la cession de charges foncière (poste n°101 et 104). Précédemment la perception de Participation Constructeur était attendue sur cet îlot.

Il est précisé qu'au 31/12/17 les hypothèses de programmation pour l'îlot 23 sont les suivantes :

- 6400 m2 sdp répartis à hauteur de :
- 2 400 m2 pour du logements social
- 4 000 m2 de logement à prix maîtrisé

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

L'évolution du poste budgétaire n°109 correspond à la prise en compte de la réalisation d'un équipement de proximité sur une partie de l'îlot 25 E.

AUTRES SECTEURS

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	607 270	607 270	
1b-Budget Cessions Secteur Bessons	22 235 917		-22 235 917
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	37 883 423	7 500	-37 875 923
1d-Budget Cessions	488 030	488 030	

TOTAL BUDGET CESSIONS AUTRES	61 214 640	1 102 800	-60 111 840
-------------------------------------	-------------------	------------------	--------------------

Les recettes des postes budgétaires 1b et 1c ont été intégrées dans la ligne « 502-reste à programmer » ce qui explique par la diminution de ce poste.

Au 31/12/17 les recettes du poste 1a sont inchangées.

2 • Budget Annexes

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 192/200-Participations Constructeurs	12 994 366	11 086 542	-1 907 824
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	21 755	35 277	13 522
A : 192/501-Produits Divers	60 894	247 710	186 816
A : 192/502-Reste à Programmer		61 073 240	61 073 240
A : 192/A401-Produits Financiers	37 183	11 776	-25 407
3-Budget Annexes	13 114 198	72 454 545	59 340 347

La baisse du poste budgétaire n°200 est liée à la suppression des recettes de participations attendues sur les îlots 22 (intégrée dans le budget « reste à programmer ») et 23 (prévu dorénavant en cession de charges foncière) afin de tenir compte des évolutions du projet.

200-Le montant de la participation constructeur est calculé à partir du coût total des équipements publics rapportés au m2 de surface de plancher cessible (hors équipements publics de superstructure). Au 31/12/2017 le montant de la participation est de **208 € / m2 SDP**.

Le poste n°500 tient compte de participation par les promoteurs aux coûts des aménagements de la création d'un village de vente ; ainsi qu'à une nouvelle indemnité d'occupation signée en 2018 sur le 34 impasse petits champs.

Le poste n°501 tient compte de la conservation des acomptes versés sur CV non réitérés.

Le poste n°502 « reste à programmer » a été créé afin de regrouper les recettes prévisionnelles du secteur Nord, en cours de ré-orientation par le Concédant et de maintenir un budget constant permettant la mise en œuvre du projet correspondant au dossier de réalisation en vigueur. Ce nouveau poste regroupe, le budget cession du secteur besson, le budget cession du secteur Santa Cruz et les recettes de participations de l'îlot 22.

Le poste n°A401 tient compte de la trésorerie de l'opération ainsi que des nouvelles conditions bancaires en cours.

3• Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 039 019	3 039 019	
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	25 554 670	29 746 351	4 191 681
A : 192/410-Participations Métropole Equipements	3 402 988	3 402 988	
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	15 500 000	15 500 000	
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	387 117	387 117	
4-Budget Participations	47 883 794	52 075 475	4 191 681

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

- La prise en compte de travaux d'aménagement initialement non prévues devenus nécessaires (requalification d'un tronçon de voie supplémentaires, travaux de parachèvement, travaux de terrassements...);
- La réévaluation à la hausse de certains budgets, au regard de la réalité de la consommation, de la précision des études...;
- La prise en compte de l'impact de la variation des budgets travaux sur les budgets honoraires techniques.

* * * * *

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE CONSOLIDEE

BILAN PREVISIONNEL ZAC STE MARTHE

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC SAINTE MARTHE

BILAN PREVISIONNEL BILAN MONTGOLFIER

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE BILAN MONTGOLFIER

TABLEAU DES ECARTS HT

ECART ANNEE 2017

TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

TABLEAU DES PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

TABLEAU DES TABLEAUX PRIMAIRES

SUIVI DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Bilan et Echéancier prévisionnel réglé TTC : 192-1921 - CONSO

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé		Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	02-oct
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-57 535 488	-34 708 192	-82 346	-34 790 538	-32 587 624	-528 435	-1 380 553	-85 216	-180 301	-17 784	-10 620		-5
B : 2-Dépenses.Etudes	-3 109 151	-3 379 151	-668 504	-4 047 655	-2 174 359	-166 038	-314 300	-316 452	-316 452	-316 452	-321 960	-78 384	-43 258
B : 3-Dépenses.Travaux	-52 073 437	-38 892 017	-7 743 139	-46 635 156	-13 576 274	-5 450 796	-6 099 380	-5 255 179	-8 410 158	-5 894 688	-1 570 008	-372 120	-6 553
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-4 311 150	-3 820 211	-762 469	-4 582 680	-1 619 959	-342 488	-755 316	-403 980	-403 980	-403 980	-403 980	-249 012	15
B : 5-Dépenses.Divers	-3 848 334	-51 395 949	-10 108 671	-61 504 620	-1 845 631	-157 879	-274 326	-405 636	-405 636	-404 784	-57 636 489	-280 296	-93 943
B : 6-Dépenses.Rémunération	-11 720 619	-6 410 479		-6 410 479	-3 687 804	-580 482	-650 962	-290 278	-503 822	-141 672	-141 672	-141 672	-272 115
B : 7-Dépenses.Financiers	-1 702 600	-1 380 286		-1 380 286	-856 798	-45 443	-120 576	-98 571	-76 451	-61 712	-50 454	-40 276	-30 005
Sous-total dépenses	-134 300 779	-139 986 285	-19 365 129	-159 351 414	-56 348 449	-7 271 561	-9 595 413	-6 855 312	-10 296 800	-7 241 072	-60 135 183	-1 161 760	-445 864
A : 1-Recettes.Ventes	72 596 309	75 558 309	14 379 914	89 938 223	4 620 448	235 280	5 255 260	1 135 400	3 583 452	1 104 664	73 384 557	46 908	572 254
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	3 759 997	3 910 214	782 043	4 692 257		799 875	745 559	3 000 000	146 823				
A : 2-Recettes.Participations constructeurs	12 994 366	11 086 542		11 086 542	10 668 543		418 000						-1
A : 3-Recettes.Subventions		100 000		100 000	20 000	80 000							
A : 4-Recettes.Participations concédant	44 844 775	49 036 456	758 021	49 794 477	21 500 000	3 000 000	3 464 540	8 583 585	5 500 001	5 000 000	2 746 351		
A : 5-Recettes.Divers	82 649	282 987	41 930	324 917	96 359	32 058	196 500						
A : 6-Recettes.Financiers	37 183	11 776		11 776	11 777								-1
Sous-total recettes	134 315 279	139 986 284	15 961 908	155 948 192	36 917 127	4 147 213	10 079 859	12 718 985	9 230 276	6 104 664	76 130 908	46 908	572 252
C : 6-Recettes.Financiers				6 160 000	1 998 360						4 161 640		
C : 7-Recettes.TVA					2 190 275	106 344	-1 141 837	-559 446	-16 537	-198 444	-198 444	-181 907	-4
C : 8-Recettes.Emprunts				18 500 000	13 500 000		5 000 000						
C : 9-Recettes.Avances				17 500 000	17 500 000								
D : 7-Dépenses.Financiers				-6 160 000	-6 160 000								
D : 8-Dépenses.Emprunts				-18 500 000	-9 000 000	-1 200 000	-2 000 000	-2 000 000	-1 400 000	-1 100 000	-800 000	-800 000	-200 000
D : 8-Dépenses.TVA				3 403 223	513	107	560 133	275 090	214 698	854 940	854 940	641 526	1 276
D : 9-Dépenses.Avances		1	-1	-17 500 000							-3 000 000	-9 000 000	-5 500 000
Sous-total trésorerie transitoire		1	-1	3 403 223	20 029 148	-1 093 549	2 418 296	-2 284 356	-1 201 839	-443 504	1 018 136	-9 340 381	-5 698 728
Trésorerie brute					597 826	-3 620 071	-717 329	2 861 988	593 625	-986 287	16 027 574	5 572 341	1

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 192-ZAC STE MARTHE			
Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
En Euros	Budget actualisé		
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000		-9 000
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 857		-21 857
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-494 760	-1 258	-496 018
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-1 665		-1 665
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2		-2
1-Budget Foncier Public	-527 284	-1 258	-528 542
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-20 710 382		-20 710 382
B : 192/100-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900		-33 900
B : 192/101-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100		-544 100
B : 192/102-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000		-682 000
B : 192/103-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860		-173 860
B : 192/105-Acq Reynier Expro Parcelle 893 C14	-302 500		-302 500
B : 192/107-Acq Di Fransesco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-1 550		-1 550
B : 192/108-Acq Sci Reyfils Parcelle 893 C 291	-13 100		-13 100
B : 192/109-Acq Reynier Coin Parcelle 893 C 293	-50 900		-50 900
B : 192/110-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350		-7 350
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-41 260		-41 260
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-600 000		-600 000
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350		-106 350
B : 192/119-Acq Vitaverde Parcelle 896 B 79	-65 000		-65 000
B : 192/123-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 000		-207 000
B : 192/140-Fonciers, Retrocessions et Echanges Promoteurs	-6 703 462		-6 703 462
B : 192/140a-Frais d'Acquisition non Réem. Lié à Poste 140	-62 707	-10 974	-73 681
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-2 206 495		-2 206 495
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-739 761	-65 311	-805 072
B : 192/143-Frais de Relogement	-2 987	-28	-3 015
B : 192/145-Taxes Foncières	-826 243		-826 243
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-100 000	-4 777	-104 777
1-Budget Foncier	-34 180 907	-81 090	-34 261 997
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-1 620 795	-318 444	-1 939 239
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-870 000	-173 220	-1 043 220
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-300 000	-60 000	-360 000
B : 192/204-AMO Environnementale	-571 811	-113 532	-685 343
1a-Budget Etudes	-3 362 606	-665 196	-4 027 802
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-175 925	-34 504	-210 429
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-2 230 934	-446 183	-2 677 117
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-120 211	-23 813	-144 024
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-546 600	-109 320	-655 920
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-165 143	-32 368	-197 511
B : 192/405-Coordination	-505 378	-101 075	-606 453
2-Budget Honoraires	-3 744 191	-747 263	-4 491 454
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-64 070	-12 611	-76 681
B : 192/320-Aléas 7%	-2 031 034	-406 207	-2 437 241
2-Budget Travaux	-2 095 104	-418 818	-2 513 922
B : 192/301-Parachèvement	-470 000	-94 000	-564 000
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch.	-7 898 761	-1 547 804	-9 446 565
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-4 555 000	-910 910	-5 465 910
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-445 000	-89 000	-534 000
B : 192/305-Eprojet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 557 113	-311 423	-1 868 536
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-7 000 000	-1 400 000	-8 400 000
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-3 000 000	-600 000	-3 600 000
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-37 000	-7 400	-44 400
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-532 000	-106 400	-638 400
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio	-1 052 000	-210 400	-1 262 400
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-5 413 000	-1 082 600	-6 495 600
B : 192/312-Divers	-835 437	-166 908	-1 002 345
2a-Budget Travaux Mirabilis	-32 795 311	-6 526 845	-39 322 156
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Paquerettes	-1 765 483	-352 212	-2 117 695
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-265 355	-53 655	-319 010
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-48 091	-9 618	-57 709
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-445 000	-89 000	-534 000
B : 192/317-Divers	-30 000	-6 000	-36 000
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 553 929	-510 485	-3 064 414
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-635 529	-124 563	-760 092
B : 192/500-Charges de Gestion	-880 000	-151 219	-1 031 219
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852		-580 852
B : 192/502-Assurance	-21 003		-21 003
B : 192/503-Frais sur Ventas	-39 621	-7 920	-47 541
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-270 000	-32 557	-302 557
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-729 880	-145 376	-875 256
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-1 154 975	-230 162	-1 385 137
B : 192/507-Reste à Programmer	-47 695 425	-9 539 085	-57 234 510
B : 192/A510-TVA non Récupérable	-513		-513
3-Budget Dépenses Annexes	-51 372 269	-10 106 319	-61 478 588
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000		-60 000
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 784 844		-3 784 844
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 013 955		-1 013 955
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-776 058		-776 058
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particuliers	-460 705		-460 705
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-272 112		-272 112
4-Budget Rémunération	-6 367 674		-6 367 674
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-135 027		-135 027
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-1 245 259		-1 245 259
5-Budget Frais Financiers	-1 380 286		-1 380 286
Sous-total dépenses	-139 015 090	-19 181 837	-158 196 927

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 192-ZAC STE MARTHE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
	Budget actualisé		
A : 192/100-Ilot 25 A	1 232 000	43 400	1 275 400
A : 192/101-Ilot 25 B & 23 Collectif Social	871 200	47 916	919 116
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 018 850	203 770	1 222 620
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 060 000	212 000	1 272 000
A : 192/104-Ilot 25 E & 23 Collectif Intermédiaire	3 172 500	634 500	3 807 000
A : 192/105-Ilot 25 F	1 334 900	266 980	1 601 880
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 421 950	284 390	1 706 340
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 010 177	277 172	2 287 349
A : 192/108-Ilot Autres	873 014	68 308	941 322
A : 192/109-Foncier Equipements Publics (Écoles....)	387 677	16 800	404 477
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	13 382 268	2 055 236	15 437 504
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	607 270	108 561	715 831
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	7 500	1 470	8 970
1d-Budget Cessions	488 030		488 030
A : 192/200-Participations Constructeurs	11 086 542		11 086 542
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	35 277	3 317	38 594
A : 192/501-Produits Divers	247 710	38 613	286 323
A : 192/502-Reste à Programmer	61 073 240	12 214 648	73 287 888
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776		11 776
3-Budget Annexes	72 454 545	12 256 578	84 711 123
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 039 019	607 804	3 646 823
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	29 746 351		29 746 351
A : 192/410-Participations Métropole Equipements	3 402 988	680 598	4 083 586
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	15 500 000		15 500 000
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	387 117	77 423	464 540
4-Budget Participations	52 075 475	1 365 825	53 441 300
Sous-total recettes	139 015 088	15 787 670	154 802 758
Sous-total TVA Résiduelle	2	-2	3 394 166

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 192-ZAC STE MARTHE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 02-oct
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000		-9 000							
B : 192/154-Acq Etat (Parcelle 893 C 179)										
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 857	-21 857								
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-496 018	-496 019								1
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-1 665	-1 665								
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2									-2
1-Budget Foncier Public	-528 542	-519 541	-9 000							-1
1-Budget Foncier	-34 261 997	-32 068 084	-519 435	-1 380 553	-85 216	-180 301	-17 784	-10 620		-4
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-1 939 239	-1 188 082	-37 590	-142 716	-142 716	-142 716	-142 716	-142 716		13
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-1 043 220	-448 114	-90 768	-100 872	-100 872	-100 872	-100 872	-100 872		22
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-360 000	-126 209	-25 140	-32 984	-35 136	-35 136	-35 136	-35 136	-35 136	13
B : 192/204-AMO Environnementale	-685 343	-392 101	-12 540	-37 740	-37 740	-37 740	-37 740	-43 248	-43 248	-43 246
1a-Budget Etudes	-4 027 802	-2 154 506	-166 038	-314 312	-316 464	-316 464	-316 464	-321 972	-78 384	-43 198
2-Budget Honoraires	-4 491 454	-1 580 690	-296 609	-749 302	-403 968	-403 968	-403 968	-403 968	-249 000	19
2-Budget Travaux	-2 513 922	-76 681		-121 863	-487 452	-487 452	-487 452	-487 452	-365 589	19
2a-Budget Travaux Mirabilis	-39 322 156	-10 717 046	-3 663 330	-5 787 651	-4 761 198	-7 916 178	-5 400 708	-1 076 028		-17
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 064 414	-2 022 458	-841 734	-185 739	-2 412	-2 412	-2 412	-2 412	-2 412	-2 423
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-760 092	-760 091								-1
B : 192/500-Charges de Gestion	-1 031 219	-541 696	-27 101	-79 272	-79 272	-79 272	-79 272	-79 272	-66 060	-2
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-220 852	-36 874	-36 000	-57 420	-57 420	-57 420	-57 420	-57 420	-26
B : 192/502-Assurance	-21 003	-17 560	-877	-852	-852	-852				-10
B : 192/503-Frais sur Ventas	-47 541	-2 649		-2 805	-11 220	-11 220	-11 220	-8 415		-12
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-302 557	-160 389	-12 254	-19 488	-19 488	-19 488	-19 488	-19 488	-19 488	-12 986
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-875 256	-356 538	-18 479	-100 044	-100 044	-100 044	-100 044	-100 044		-19
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussailement)	-1 385 137	-536 537	-59 360	-33 825	-135 300	-135 300	-135 300	-135 300	-135 300	-78 915
B : 192/507-Reste à Programmer	-57 234 510							-57 234 510		
B : 192/A510-TVA non Récupérable	-513	-513								
3-Budget Dépenses Annexes	-61 478 588	-1 836 734	-154 945	-272 286	-403 596	-403 596	-402 744	-57 634 449	-278 268	-91 970
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-40 000	-5 000	-15 000						
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 784 844	-2 048 456	-239 960	-426 511	-290 278	-354 620	-141 672	-141 672	-141 672	-3
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 013 955	-488 979	-198 972	-176 802		-149 202				
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-776 058	-746 798		-29 260						
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-460 705	-360 815	-99 890							
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-272 112									-272 112
4-Budget Rémunération	-6 367 674	-3 685 048	-543 822	-647 573	-290 278	-503 822	-141 672	-141 672	-141 672	-272 115
5-Budget Frais Financiers	-1 380 286	-856 798	-45 443	-120 576	-98 571	-76 451	-61 712	-50 454	-40 276	-30 005
Sous-total dépenses	-158 196 927	-56 277 677	-6 240 356	-9 579 855	-6 849 155	-10 290 644	-7 234 916	-60 129 027	-1 155 601	-439 696

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 192-ZAC STE MARTHE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 02-oct
A : 192/100-Ilot 25 A	1 275 400	140 000			1 135 400					
A : 192/101-Ilot 25 B & 23 Collectif Social	919 116	60 000				471 089	388 028			-1
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 222 620	52 800	49 085	1 120 735						
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 272 000	62 000	44 000	1 166 000						
A : 192/104-Ilot 25 E & 23 Collectif Intermédiaire	3 807 000	78 800				3 011 564	716 636			
A : 192/105-Ilot 25 F	1 601 880	66 700		1 535 180						
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 706 340	130 800	142 195	1 433 345						
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 287 349	2 287 349								
A : 192/108-Ilot Autres	941 322	941 322								
A : 192/109-Foncier Equipements Publics (Écoles....)	404 477	303 677				100 800				
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	15 437 504	4 123 448	235 280	5 255 260	1 135 400	3 583 453	1 104 664			-1
A : 192/Bessons/110-Collectif Social	93 811							46 908	46 908	-5
A : 192/Bessons/111-Collectifs Intermédiaires (à Prix Maîtrisés)	622 020							49 762		572 258
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	715 831							96 670	46 908	572 253
1b-Budget Cessions Secteur Bessons										
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	8 970								
1d-Budget Cessions	488 030	488 030								
A : 192/200-Participations Constructeurs	11 086 542	10 668 543		418 000						-1
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	38 594	28 636	10 958	-1 000						
A : 192/501-Produits Divers	286 323	67 723	21 100	197 500						
A : 192/502-Reste à Programmer	73 287 888							73 287 888		
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 777								-1
3-Budget Annexes	84 711 123	10 776 679	32 058	614 500				73 287 888		-2
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 646 823			500 000	3 000 000	146 823				
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	29 746 351	6 000 000	3 000 000	3 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	2 746 351		
A : 192/410-Participations Métropole Equipements	4 083 586				3 583 585	500 001				
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	15 500 000	15 500 000								
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZA)	464 540			464 540						
4-Budget Participations	53 441 300	21 500 000	3 000 000	3 964 540	11 583 585	5 646 824	5 000 000	2 746 351		
Sous-total recettes	154 802 758	36 897 127	3 267 338	9 834 300	12 718 985	9 230 277	6 104 664	76 130 909	46 908	572 250
C : 192/A610-Emprunts Encaissements	18 500 000	13 500 000		5 000 000						
C : 192/A620-Avances Encaissements	17 500 000	17 500 000								
C : 192/A630-Rbt Par Edf Préfinancement	6 160 000	1 998 360						4 161 640		
C : 192/A520-Crédit de TVA Remboursé		2 190 275	106 344	-1 141 837	-559 446	-16 537	-198 444	-198 444	-181 907	-4
D : 192/A520-TVA Reversée	3 394 166	513		558 849	273 806	213 417	853 668	853 668	640 251	-6
D : 192/A610-Remboursement Emprunts	-18 500 000	-9 000 000	-1 200 000	-2 000 000	-2 000 000	-1 400 000	-1 100 000	-800 000	-800 000	-200 000
D : 192/A620-Remboursement Avances	-17 500 000							-3 000 000	-9 000 000	-5 500 000
D : 192/A630-Préfinancement Edf Par Soleam	-6 160 000	-6 160 000								
Sous-total trésorerie transitoire	3 394 166	20 029 148	-1 093 656	2 417 012	-2 285 640	-1 203 120	-444 776	1 016 864	-9 341 656	-5 700 010
Trésorerie brute		648 598	-3 418 076	-746 619	2 837 571	574 084	-1 000 944	16 017 802	5 567 453	-3

Bilan et Echancier prévisionnel réglé TTC : 1921-BASTIDE MONTGOLFIER

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	TVA	TC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.
	Budget préc.		Budget actualisé				
B : 1921/200-Coordinateur Sécurité CSPS	-3 720	-3 720	-744	-4 464	-684	-3 714	-66
B : 1921/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils	-16 545	-16 545	-3 309	-19 854	-19 854		
B : 1921/202-Etudes Géotechniques et Hydrologiques							
B : 1921/203-Contrôle Technique	-2 800	-2 800	-560	-3 360	-1 440	-1 920	
B : 1921/204-OPC		-14 500	-2 900	-17 400	-4 320	-13 080	
B : 1921/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-54 448	-55 001	-11 001	-66 002	-32 829	-27 170	-6 003
1-Budget Etudes Bastide	-77 513	-92 566	-18 514	-111 080	-59 127	-45 884	-6 069
B : 1921/300-Travaux	-523 423	-787 822	-157 564	-945 386		-945 385	-1
B : 1921/301-Tolérance sur Montant Travaux	-25 000						
B : 1921/320-Imprévis sur Coûts Travaux	-25 000	-24 323	-4 865	-29 188		-2 245	-26 943
2-Budget Travaux Bastide	-573 423	-812 145	-162 429	-974 574		-947 630	-26 944
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-5 000	-5 000	-1 000	-6 000	-3 521	-191	-2 288
B : 1921/502-Assurances (Do+trc)	-11 900	-11 900		-11 900		-915	-10 985
B : 1921/504-Divers et Imprévis	-5 000	-6 779	-1 353	-8 132	-5 365	-2 767	
3-Budget Divers Bastide	-21 900	-23 679	-2 353	-26 032	-8 886	-3 873	-13 273
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-33 642	-42 804		-42 804	-2 754	-36 662	-3 388
4-Budget Remuneration Bastide	-33 642	-42 804		-42 804	-2 754	-36 662	-3 388
Sous-total dépenses	-706 478	-971 194	-183 296	-1 154 490	-70 767	-1 034 049	-49 674
A : 1921/300-Drac		100 000		100 000	20 000	80 000	
3-Budget Subventions		100 000		100 000	20 000	80 000	
A : 1921/330-Participations Ville Bastide Montgolfier	720 978	871 195	174 239	1 045 434		799 875	245 559
4-Budget Participations Équipements	720 978	871 195	174 239	1 045 434		799 875	245 559
Sous-total recettes	720 978	971 195	174 239	1 145 434	20 000	879 875	245 559
Sous-total TVA Résiduelle		-1	1	9 056		697	8 359
Trésorerie brute					-50 767	-204 244	

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 192-ZAC STE MARTHE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-7 051 379	-9 000	-7 042 379
B : 192/154-Acq Etat (Parcelle 893 C 179)	-1		-1
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-20 003	-21 857	1 854
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-554 760	-494 760	-60 000
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-1	-1 665	1 664
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2	-2	
1-Budget Foncier Public	-7 626 146	-527 284	-7 098 862
1-Budget Foncier	-49 909 342	-34 180 907	-15 728 435
1a-Budget Etudes	-3 092 606	-3 362 606	270 000
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-175 925	-175 925	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-1 388 065	-2 230 934	842 869
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-110 000	-120 211	10 211
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-1 014 278	-546 600	-467 678
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-1 361 914	-165 143	-1 196 771
B : 192/405-Coordination	-200 000	-505 378	305 378
2-Budget Honoraires	-4 250 182	-3 744 191	-505 991
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-64 070	-64 070	
B : 192/320-Aléas 7%	-4 463 994	-2 031 034	-2 432 960
2-Budget Travaux	-4 528 064	-2 095 104	-2 432 960
B : 192/301-Parachèvement		-470 000	470 000
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch.	-7 898 761	-7 898 761	
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 000 000	-4 555 000	-445 000
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-34 333	-445 000	410 667
B : 192/305-Eprojet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-902 113	-1 557 113	655 000
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-5 000 000	-7 000 000	2 000 000
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 800 000	-3 000 000	1 200 000
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-1 504 489	-37 000	-1 467 489
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-150 000	-532 000	382 000
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio	-862 700	-1 052 000	189 300
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-5 413 000	-5 413 000	
B : 192/312-Divers	-623 437	-835 437	212 000
2a-Budget Travaux Mirabilis	-29 188 833	-32 795 311	3 606 478
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 251 976	-2 553 929	301 953
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-15 531 141	-635 529	-14 895 612
B : 192/500-Charges de Gestion	-880 000	-880 000	
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-580 852	
B : 192/502-Assurance	-21 003	-21 003	
B : 192/503-Frais sur Ventes	-189 211	-39 621	-149 590
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-270 000	-270 000	
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-729 880	-729 880	
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-1 154 975	-1 154 975	
B : 192/507-Reste à Programmer		-47 695 425	47 695 425
B : 192/A510-TVA non Récupérable	-513	-513	
3-Budget Depenses Annexes	-3 826 434	-51 372 269	47 545 835
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-60 000	
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-5 290 595	-3 784 844	-1 505 751
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-5 991 347	-1 013 955	-4 977 392
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%		-776 058	776 058
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-315 035	-460 705	145 670
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-30 000	-272 112	242 112
4-Budget Rémunération	-11 686 977	-6 367 674	-5 319 303
5-Budget Frais Financiers	-1 702 600	-1 380 286	-322 314
Sous-total dépenses	-133 594 301	-139 015 090	5 420 789

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 192-ZAC STE MARTHE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
A : 192/100-Ilot 25 A	1 400 000	1 232 000	-168 000
A : 192/101-Ilot 25 B & 23 Collectif Social	280 800	871 200	590 400
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 056 000	1 018 850	-37 150
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 240 000	1 060 000	-180 000
A : 192/104-Ilot 25 E & 23 Collectif Intermédiaire	1 576 000	3 172 500	1 596 500
A : 192/105-Ilot 25 F	1 334 000	1 334 900	900
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 308 000	1 421 950	113 950
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 010 177	2 010 177	
A : 192/108-Ilot Autres	873 014	873 014	
A : 192/109-Foncier Equipements Publics (Écoles....)	303 677	387 677	84 000
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	11 381 668	13 382 268	2 000 600
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	607 270	607 270	
1b-Budget Cessions Secteur Bessons	22 235 917		-22 235 917
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	37 883 423	7 500	-37 875 923
1d-Budget Cessions	488 030	488 030	
A : 192/200-Participations Constructeurs	12 994 366	11 086 542	-1 907 824
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	21 755	35 277	13 522
A : 192/501-Produits Divers	60 894	247 710	186 816
A : 192/502-Reste à Programmer		61 073 240	61 073 240
A : 192/A401-Produits Financiers	37 183	11 776	-25 407
3-Budget Annexes	13 114 198	72 454 545	59 340 347
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 039 019	3 039 019	
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	25 554 670	29 746 351	4 191 681
A : 192/410-Participations Métropole Equipements	3 402 988	3 402 988	
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	15 500 000	15 500 000	
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	387 117	387 117	
4-Budget Participations	47 883 794	52 075 475	4 191 681
Sous-total recettes	133 594 300	139 015 088	5 420 788

OP.192 ZAC STE MARTHE CRAC 2017

ECART ANNEE 2017 TTC : 192-ZAC STE MARTHE

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille		-21 857	21 857
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-37 998		-37 998
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-2	-1 665	1 663
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2		-2
1-Budget Foncier Public	-38 002	-23 522	-14 480
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-1 450 000	-1 450 000	
B : 192/102-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	
B : 192/103-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-174 860	-173 860	-1 000
B : 192/105-Acq Reynier Expro Parcelle 893 C14	-302 500		-302 500
B : 192/107-Acq Di Fransesco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-3 200	-1 550	-1 650
B : 192/108-Acq Sci Reyfils Parcelle 893 C 291	-13 100	-13 100	
B : 192/109-Acq Reynier Coin Parcelle 893 C 293	-50 900		-50 900
B : 192/110-Acq Charbonnier Parcelle E62	-4 900	-7 350	2 450
B : 192/119-Acq Vitaverde Parcelle 896 B 79		-65 000	65 000
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-280 000	-99 064	-180 936
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-21 509	-43 293	21 784
B : 192/144-Consignation	1 450 000	1 450 000	
B : 192/145-Taxes Foncières	-64 092	-83 050	18 958
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique-0,41€ttc/M2	-17 304		-17 304
1a-Budget Foncier	-1 614 365	-1 168 267	-446 098
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-110 678	-59 616	-51 062
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-74 321	-64 116	-10 205
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-42 813	-39 783	-3 030
B : 192/204-AMO Environnementale	-41 678	-55 598	13 920
1a-Budget Etudes	-269 490	-219 113	-50 377
B : 192/501-Honoraires Techniques-Antérieur	-3 364		-3 364
B : 192/502-Honoraires Techniques Mirabilis+u236	-415 328	-65 790	-349 538
B : 192/503-Honoraires Techniques Paquerettes	-71 090	-43 874	-27 216
B : 192/504-Honoraires Techniques U240	-47 576	-12 565	-35 011
B : 192/506-Coordination	-30 000	-42 366	12 366
2-Budget Honoraires	-567 358	-164 595	-402 763
B : 192/403-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-600 000		-600 000
B : 192/404-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-41 200		-41 200
B : 192/405-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Eu Ari	-482 520	-541 189	58 669
B : 192/409-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-120 000	-27 847	-92 153
B : 192/412-Divers	-131 992	-49 774	-82 218
2a-Budget Travaux Mirabilis	-1 375 712	-618 810	-756 902
B : 192/413-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes	-1 382 798	-1 392 796	9 998
B : 192/414-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-220 150		-220 150
B : 192/415-Secteur Hors ZAC : Démolition	-143 998	-52 531	-91 467
B : 192/416-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-135 572	-49 460	-86 112
B : 192/417-Divers	-18 000		-18 000
2b-Budget Travaux Paquerettes	-1 900 518	-1 494 787	-405 731
B : 192/599-Charges de Gestion	-89 544	-51 268	-38 276
B : 192/603-Frais sur Ventes	-26 180		-26 180
B : 192/606-Assurances	-392	-555	163
B : 192/607-Taxe sur les Salaires	-58 844	-23 844	-35 000
B : 192/608-Frais Avocat, Huissier	-85 773	-97 366	11 593
B : 192/609-Communication et Médiation de Proximité	-100 158	-96 456	-3 702
B : 192/610-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-194 254	-89 614	-104 640
3-Budget Dépenses Annexes	-555 145	-359 103	-196 042
B : 192/A300-Rémunération Forfaitaire sur Foncier Public		-15 000	15 000
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-293 481	-183 388	-110 093
B : 192/A321-Rémunération sur Recettes	-46 813	1 755	-48 568
4-Rémunération Société	-340 294	-196 633	-143 661
B : 192/A401-Frais Financiers Ct	-4 890	-3 178	-1 712
B : 192/A402-Frais Financiers Lt	-172 967	-58 033	-114 934
5-Budget Frais Financiers	-177 857	-61 211	-116 646
Sous-total dépenses	-6 838 741	-4 306 041	-2 532 700
A : 192/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	3 000 000	3 000 000	
A : 192/522-Participation Eqpm Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	160 200		-160 200
2-Budget Participations	3 160 200	3 000 000	-160 200
A : 192/202-Participations Constructeurs	25 077		-25 077
A : 192/300-Produits de Gestion Locative		4 794	4 794
A : 192/520-Produits Divers	38 780	42 380	3 600
A : 192/610-Produits Financiers	7 113	4 585	-2 528
3-Budget Annexes	70 970	51 759	-19 211
Sous-total recettes	3 231 170	3 051 759	-179 411
C : 192/710-Emprunts Encaissements	3 000 000	3 000 000	
C : 192/800-Crédit de TVA Remboursé	-172 517	48 261	220 778
D : 192/A520-TVA Résiduelle	-143 885		143 885
D : 192/A610-Remboursement Emprunts	-1 400 000	-1 400 000	
Sous-total trésorerie transitoire	1 283 598	1 648 261	364 663
Variation de Trésorerie	-2 323 973	393 979	-2 717 952
Trésorerie au 31/12/16	254 625	254 625	
Trésorerie au 31/12/17	254 625	254 625	

ECART ANNEE 2017 TTC : 1921-BASTIDE MONTGOLFIER

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 1921/A2-Contrôle Technique	-980		-980
B : 1921/A3-Coordonateur Sécurité CSPS	-1 204		-1 204
B : 1921/A4-OPC		-4 320	4 320
B : 1921/A6-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-10 829	-18 429	7 600
1-Budget Etudes Bastide	-13 013	-22 749	9 736
B : 1921/C1-Travaux	-60 000		-60 000
B : 1921/C2-Tolérance sur Montant Travaux	-8 750		-8 750
B : 1921/C3-Imprévus sur Coûts Travaux	-8 750		-8 750
2-Budget Travaux Bastide	-77 500		-77 500
B : 1921/E1-Frais de Repro / Pub.	-3 581	-3 388	-193
B : 1921/E2-Assurances (Do+trc)	-11 900		-11 900
B : 1921/E4-Divers et Imprévus	-776	-594	-182
3-Budget Divers Bastide	-16 257	-3 982	-12 275
B : 1921/F-Rémunération 5% HT	-4 650	-1 094	-3 556
4-Budget Remuneration Bastide	-4 650	-1 094	-3 556
Sous-total dépenses	-111 420	-27 825	-83 595
A : 1921/200-Participations Ville Bastide Montgolfier		20 000	20 000
4-Budget Participations		20 000	20 000
Sous-total recettes		20 000	20 000
Sous-total TVA	-1 715		1 715
Variation de Trésorerie	-113 135	-7 825	-105 310
Trésorerie au 31/12/16	-42 942	-42 942	
Trésorerie au 31/12/17	-156 077	-50 767	-105 310

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
1-Acquisitions	14,Bd du Bassin Jeanne d'Arc	893 H 44	515 200,00	6 283,00	82	18/12/2008	09/01/2009
1-Acquisitions	34, Impasse des Petits Champs-Tvse Camp Long	896B90 896B92-94-96 (Tv Camp long)	2 500 000,00	25 000,00	100	27/09/2016	29/09/2016
1-Acquisitions	Bd Ntre Dame Santa Cruz	893 C 85 & 87	2 976 000,00	28 343,00	105	31/10/2014	07/01/2015
1-Acquisitions	Chemin des Bessons	896m45-154-156-153	2 789 670,00	24 315,00	114,73	28/06/2013	04/07/2013
1-Acquisitions	100, Bd Ntre Dame Santa Cruz	893 C 156	82 800,00	820	100,98	31/05/2011	25/07/2011
1-Acquisitions	109 Bd Notre Dame de Santa Cruz (Maison+terrain)	Parcelle 893 C 86	700 000,00	3 460,00	0	29/05/2015	15/09/2015
1-Acquisitions	109, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 C 262	18 000,00	219	82,19	29/05/2009	13/01/2009
1-Acquisitions	109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz	893 C 98	300 000,00	1 835,00	0	07/06/2011	10/06/2011
1-Acquisitions	155 Av du merlan	893 C217	682 000,00	6 820,00	100	30/11/2017	27/12/2017
1-Acquisitions	160, Chem Four de Buze	896 B 159-160-161	1 031 900,00	0	0	30/12/2011	27/01/2012
1-Acquisitions	163 av du merlan	893C291	13 100,00	131	100	29/11/2017	00/00/00
1-Acquisitions	163 Av du merlan	893 C 293	50 900,00	509	100	30/04/2018	00/00/00
1-Acquisitions	165 Av du merlan	893 C 14	302 500,00	3 025,00	100	30/04/2018	00/00/00
1-Acquisitions	171, Avenue du Merlan	893 C 7 p devenue 264 & 267	560 000,00	6 804,00	82,3	25/02/2009	27/02/2009
1-Acquisitions	171, Avenue du Merlan	893 C 266	1	2 298,00	0	09/03/2010	11/03/2010
1-Acquisitions	171. Av du Merlan Prémption	893 C 273 et 274	1 800 000,00	18 800,00	0	22/12/2010	06/01/2011
1-Acquisitions	188, Ch du Four de Buze	896 B 41	310 000,00	4 244,00	0	30/06/2010	22/06/2010
1-Acquisitions	24 Impasse des Petits Champs	896 B 223 - 225 - 226 -	147 100,00	1 471,00	0	22/12/2015	11/02/2016
1-Acquisitions	25, Bd Caune	896 E 62p	7 350,00	98	75	29/11/2017	04/07/2018
1-Acquisitions	29, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 D 101p nouvelle ref 893 D 217	89 100,00	1 086,00	82	30/10/2009	17/06/2010
1-Acquisitions	34 Impasse Petits Champs 14eme	896B215 et 216	108 300,00	1 083,00	100	22/12/2015	25/02/2016
1-Acquisitions	34 Impasse Petits Champs 14eme	896 B 2015 et 216	39 800,00	394	0	25/02/2016	31/03/2016
1-Acquisitions	34, Impasse des Petits Champs	896 B 205 (ex 97)	207 000,00	1 895,00	0	31/12/2019	00/00/00
1-Acquisitions	34, Impasse des Petits Champs	896 B 165	37 900,00	379	0	30/01/2013	27/02/2013
1-Acquisitions	34, Impasse des Petits Champs	896 B 176 & 178	320 000,00	1 107,00	0	31/03/2014	03/07/2014
1-Acquisitions	4, Bd du Bassin Jeanne d'Arc	893 H 97	25 000,00	300	83	18/12/2008	09/01/2009
1-Acquisitions	49 Chemin Four de Buze-Copro	896 M 245	1	569	0	30/12/2011	24/01/2012
1-Acquisitions	59, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 D 219 & 220	12 710,00	155	82	09/03/2010	27/04/2010
1-Acquisitions	60 Impasse des Etoiles	896 M 302	887 600,00	8 876,00	100	30/12/2015	21/03/2016
1-Acquisitions	60 Impasse des Etoiles	896 M 301 & 303	294 250,00	2 675,00	0	21/03/2016	21/03/2016
1-Acquisitions	74, Impasse des Etoiles	896 M 99	799 000,00	3 405,00	0	31/05/2011	06/06/2011
1-Acquisitions	75, Impasse des Etoiles	896 N 16	600 000,00	3 305,00	0	14/12/2011	19/12/2011
1-Acquisitions	76, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 C 58	1 550,00	64	24,22	29/11/2017	00/00/00
1-Acquisitions	76, Chemin du Four de Buze	896 B 203	13 000,00	133	0	30/06/2016	21/07/2016
1-Acquisitions	81, Bd Anatole de la Forge	893 H109 (ex 102p)	173 860,00	1 749,00	99,42	29/09/2017	27/03/2018
1-Acquisitions	99, Bd Notre Dame de Santa Cruz 14ème	893 C 82	680 000,00	5 110,00	0	28/04/2011	29/04/2011
1-Acquisitions	Acq MATHIEU Parcelle 896 B 16	896 B 16	106 350,00	709	150	31/12/2019	00/00/00
1-Acquisitions	Acq Sallony Parcelle 896 B 52	896 B 52	41 260,00	366	110	31/12/2018	00/00/00
1-Acquisitions	Acq Sallony solde		339 600,00	3 396,00	100	00/00/00	00/00/00
1-Acquisitions	Acq Trinitaires Parcelle 896 m232		544 100,00	5 441,00	100	31/12/2019	00/00/00
1-Acquisitions	Acq Trinitaires Parcelle 896 M42		33 900,00	339	100	31/12/2019	00/00/00
1-Acquisitions	Chem du Four de Buze	896 N 113- 112p devenue (119-120-121-122)	1	0	0	03/03/2014	03/03/2014
1-Acquisitions	Chem du Four de Buze 896 A 30 Campagne Charlotte	896 A 30	870 000,00	7 300,00	0	28/02/2014	03/04/2014
1-Acquisitions	Chemin du Four de Buze	896 B 141	600 000,00	7 315,00	0	29/10/2009	30/10/2009
1-Acquisitions	Chemin du Four de Buze Terrain	96 B42	55 000,00	1 100,00	50	28/11/2013	12/12/2013
1-Acquisitions	Imp des petits champs	896B79p	65 000,00	650	100	29/11/2017	00/00/00
1-Acquisitions	Prémption 15, Imp des Petits Champs	896 B 25 & 34	1 450 000,00	9 857,00	0	22/02/2017	27/02/2017
1-Acquisitions	Terrain 17 Imp Petits Champs	896 B 17	670 000,00	6 724,00	99,64	10/07/2008	06/08/2008
1-Acquisitions	Tse Jeanne Marignan Résidences	896 B 127p1 et 148p1	28 050,00	0	0	20/12/2013	07/11/2014
15-Acquisitions Foncier Public	163 Av du Merlan	893C23p	1	162	0	29/11/2017	00/00/00
15-Acquisitions Foncier Public	26 Avenue des Pâquerettes 889 L 523	889 L 523 (ex 447p)	20 000,00	1 340,00	14,92	30/09/2017	30/11/2017
15-Acquisitions Foncier Public	4 Avenue des Pâquerettes 889 L 525	889 L 525 (ex 149p)	1	928	0	30/09/2017	30/11/2017
15-Acquisitions Foncier Public	Acq Etat Parcelle 893 C 179	893 C 179	0	4 591,00	0	00/00/00	00/00/00
15-Acquisitions Foncier Public	Acq Etat/CD13 Parcelle 893 C 110		0	10 951,00	0	00/00/00	00/00/00
15-Acquisitions Foncier Public	Acq Etat/CD13 Parcelle 893 C 45		0	650	0	00/00/00	00/00/00
15-Acquisitions Foncier Public	Acq Etat/CD13 Parcelle 893 C275		0	3 129,00	0	00/00/00	00/00/00
15-Acquisitions Foncier Public	Acq Etat/CD13 Parcelles 896 A117,N19,A38,A115,A116,N20		0	52 007,00	0	00/00/00	00/00/00
15-Acquisitions Foncier Public	Acq Etat/CD13 Parcelles 896 B72,B73,B74,B75		0	18 254,00	0	00/00/00	00/00/00
15-Acquisitions Foncier Public	Acq Etat/CD13 Parcelle 893 C46		0	20 720,00	0	00/00/00	00/00/00
15-Acquisitions Foncier Public	Acq Etat/CD13 Parcelle 895 C 63 et Parcelle 896 A 109	947 + 15 870	0	16 817,00	0	00/00/00	00/00/00
15-Acquisitions Foncier Public	Acq Etat/CD13 Parcelle 896 B 76		9 000,00	90	100	31/12/2018	00/00/00
15-Acquisitions Foncier Public	BIEN SANS MAITRE - U240 893 H 1	893 H 1	1	625	0	01/01/2017	00/00/00
15-Acquisitions Foncier Public	Elargissement Merlan	893 C 18	0	685	0	31/12/2022	00/00/00
15-Acquisitions Foncier Public	Vallon de Santa Cruz	893 C 114,107,153,168	0	24 442,00	0	01/01/2023	00/00/00
15-Acquisitions Foncier Public	Voie U240	893 H24,28,25,D76,A91	1	10 201,00	0	01/01/2017	00/00/00

OP.192 ZAC STE MARTHE CRAC 2017

ETAT DES CESSIONS

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot 25 A		SOGEPROM->SNI	896 000,00	2 240,00	400	31/12/2018	31/12/2020
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot 25 C		CONSTRUCTA	1 018 850,00	2 911,00	350	31/07/2018	15/09/2019
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot 25 D		CONSTRUCTA	474 400,00	1 186,00	400	31/07/2018	15/09/2019
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot 25 H2		ART PROMOTION	1 144 354,76	0	400	00/00/00	05/12/2016
3-Cessions logement accession (à prix libre) Total				3 533 604,76	6 337,00	557,61		
3a-Cessions Services	Ilot 25 G		QUARTUS	94 050,00	627	150	13/04/2018	31/01/2019
3a-Cessions Services Total				94 050,00	627,00	150,00		
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 25 E 2			1 610 000,00	4 600,00	350	31/12/2019	31/12/2021
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 25 F			1 222 400,00	2 950,00	350	31/12/2018	31/12/2020
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 25 G		QUARTUS	1 306 900,00	3 734,00	350	13/04/2018	31/01/2019
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 23			1 400 000,00	4 000,00	350	31/12/2021	01/01/2022
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 25 A		SOGEPROM->SNI	336 000,00	960	350	31/12/2018	31/12/2020
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 25 D		CONSTRUCTA	585 600,00	1 779,00	0	31/12/2018	15/09/2019
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé) Total				6 460 900,00	18 023,00	358,48		
4a-Cessions logement social	Ilot 25 B			343 200,00	1 560,00	220	31/12/2019	31/12/2021
4a-Cessions logement social	Ilot 23			528 000,00	2 400,00	220	31/12/2022	31/12/2023
4a-Cessions logement social	ARI	Section B17	ARI	873 014,18	2 720,00	300	00/00/00	20/12/2012
4a-Cessions logement social	Ilot 25 H1		LOGIREM	645 565,04	0	180	00/00/00	06/08/2014
4a-Cessions logement social Total				2 389 779,22	6 680,00	357,75		
5b-Cessions Commerces	Ilot 25 G		QUARTUS	21 000,00	84	250	13/04/2018	31/01/2019
5b-Cessions Commerces	Ilot 25 E 2		650m2 pour du commerce	162 500,00	650	250	31/12/2019	31/12/2021
5b-Cessions Commerces	Ilot 25 F		480 m2 à usage de commerces dont une boulangerie de 180 m2	112 500,00	450	250	31/12/2018	31/12/2020
5b-Cessions Commerces	Ilot 25 H1		LOGIREM	99 623,68	400	250	00/00/00	06/08/2014
5b-Cessions Commerces	Ilot 25 H2		ART PROMOTION	120 633,76	794	250	00/00/00	05/12/2016
5b-Cessions Commerces Total				516 257,44	2 378,00	217,10		
			Total	12 900 541,42	33 418,00	386,04		

ZAC DE SAINTE MARTHE
TABEAU DES PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS
ET VENTILATION TRAVAUX PRIMAIRES & SECONDAIRES
 CRACL au 31/12/2017

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

311 000

TOTAL COUT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS HT

64 734 743 €

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

208 €

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

MONTANT € HT

• ÉTUDES		3 362 606 €	
• FONCIER	Acquisitions des fonciers d'emprises publiques :	19 341 447 €	CRAC31-12-17
	Frais annexes & indemnités diverses sur acquisitions TTC	2 946 256 €	CRAC 31-12-17
	TOTAL FONCIER	22 287 703 €	

• **TRAVAUX & HONORAIRES TECHNIQUES**

ESTIMATIF DES TRAVAUX (Indice TP 01 AVRIL 2006)	COÛT TOTAL € HT	PART PRIMAIRE	COUT PRIMAIRE € HT	COUT PRIMAIRE € TTC	PART SECONDAIRE	COUT SECONDAIRE € HT	COUT SECONDAIRE € TTC
Voirie	15 113 753 €	0%	0 €	0 €	100%	15 113 753 €	18 136 503 €
Assainissement Eaux Usées	920 850 €	0%	0 €	0 €	100%	920 850 €	1 105 020 €
Assainissement Eaux Pluviales	987 158 €	0%	0 €	0 €	100%	987 158 €	1 184 589 €
Adduction Eau Potable	708 162 €	0%	0 €	0 €	100%	708 162 €	849 794 €
Éclairage public	1 613 945 €	0%	0 €	0 €	100%	1 613 945 €	1 936 733 €
Télécommunications et fourreaux Télédistrib	418 110 €	0%	0 €	0 €	100%	418 110 €	501 732 €
Basse tension	363 300 €	0%	0 €	0 €	100%	363 300 €	435 960 €
Moyenne tension	840 000 €	0%	0 €	0 €	100%	840 000 €	1 008 000 €
Tranchées communes avec fourreaux	363 258 €	0%	0 €	0 €	100%	363 258 €	435 910 €
Gaz	168 000 €	0%	0 €	0 €	100%	168 000 €	201 600 €
Espaces verts	1 800 000 €	20%	360 000 €	430 560 €	80%	1 440 000 €	1 728 000 €
Mobilier et signalétique	367 500 €	0%	0 €	0 €	100%	367 500 €	441 000 €
Maçonnerie décorative	2 572 500 €	0%	0 €	0 €	100%	2 572 500 €	3 087 000 €
Traitement pluvial des coulées vertes et bassins	1 200 000 €	80%	960 000 €	1 148 160 €	20%	240 000 €	288 000 €
Traitement paysager des coulées vertes et bassins	600 000 €	80%	480 000 €	574 080 €	20%	120 000 €	144 000 €
Arrosage	348 075 €	0%	0 €	0 €	100%	348 075 €	417 690 €
sous total travaux	28 384 610 €		1 800 000 €	2 152 800 €		26 584 610 €	31 901 531 €
Aléas 10 %	2 838 461 €		180 000 €	215 280 €		2 658 461 €	3 190 153 €
Total travaux initial (Indice TP01 Avril 2006)	31 223 070 €		1 980 000 €	2 368 080 €		29 243 070 €	35 091 685 €
Honoraires techniques (10 % montant travaux yc aléas)	3 122 307 €		198 000 €	236 808 €		2 924 307 €	3 509 168 €
AMO Environnementale (1,5 % montant travaux yc aléas)	468 346 €		29 700 €	35 521 €		438 646 €	526 375 €
Total travaux (Indice TP 01 Avril 2006)	34 813 724 €		2 207 700 €	2 640 409 €		32 606 024 €	39 127 228 €
MISE A JOUR TVA 20 %				2 649 240 €	0 €	32 715 074 €	

CALCUL DES TRAVAUX ACTUALISÉS

Indice TP 01 AVRIL 2006 :	552,9
Indice TP 01 ACTUALISE décembre 2017	106,4
Coefficient de raccordement INSEE	6,53450
Taux d'actualisation :	25,75%

MONTANTS GLOBAUX ACTUALISÉS (Travaux + honoraires tech. + AMO)	43 778 198 €	2 776 179 €	3 331 415 €	41 111 069 €	49 202 422 €
---	---------------------	--------------------	--------------------	---------------------	---------------------

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

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

TOTAL GÉNÉRAL (AVEC TRAVAUX ACTUALISÉS)	67 401 872 €	2 776 179 €	3 331 415 €	64 734 743 €	
--	---------------------	--------------------	--------------------	---------------------	--

ZAC DE SAINTE MARTHE - TRAVAUX PRIMAIRES *

CRACL AU 31/12/2017

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

BASE DE CALCUL DES TRAVAUX PRIMAIRES (AVP 2006)

ESTIMATIF DES TRAVAUX (Indice TP 01 AVRIL 2006)	COÛT TOTAL € HT	PART PRIMAIRE	COUT PRIMAIRE € HT	COUT PRIMAIRE € TTC	COUT PRIMAIRE € TTC VDM	COUT PRIMAIRE € TTC METROPOLE
Voirie	15 113 753 €	0%	0 €	0 €	430 560 €	1 148 160 €
Assainissement Eaux Usées	920 850 €	0%	0 €	0 €		
Assainissement Eaux Pluviales	987 158 €	0%	0 €	0 €		
Adduction Eau Potable	708 162 €	0%	0 €	0 €		
Eclairage public	1 613 945 €	0%	0 €	0 €		
Télécommunications et fourreaux Télédistrib	418 110 €	0%	0 €	0 €		
Basse tension	363 300 €	0%	0 €	0 €		
Moyenne tension	840 000 €	0%	0 €	0 €		
Tranchées communes avec fourreaux	363 258 €	0%	0 €	0 €		
Gaz	168 000 €	0%	0 €	0 €		
Espaces verts	1 800 000 €	20%	360 000 €	430 560 €		
Mobilier et signalétique	367 500 €	0%	0 €	0 €		
Maçonnerie décorative	2 572 500 €	0%	0 €	0 €	574 080 €	1 148 160 €
Traitement pluvial des coulées vertes et bassins	1 200 000 €	80%	960 000 €	1 148 160 €		
Traitement paysager des coulées vertes et bassins	600 000 €	80%	480 000 €	574 080 €		
Arrosage	348 075 €	0%	0 €	0 €		
sous total travaux	28 384 610 €	0 €	1 800 000 €	2 152 800 €	1 004 640 €	1 148 160 €
Aléas 10 %	2 838 461 €	0 €	180 000 €	215 280 €	100 464	114 816
Total travaux initial (Indice TP01 Avril 2006)	31 223 070 €	0 €	1 980 000 €	2 368 080 €	1 105 104 €	1 262 976 €
Honoraires techniques (10 % travaux yc aléas) (base Indice TP01 Avril 2006)			198 000 €	236 808 €	110 510	126 298
AMO environnementale (1,5 % des travaux yc aléas) (base Indice tp01 Avril 2006)			29 700 €	35 521 €	16 577	18 945
ESTIMATIF GLOBAL DES TRAVAUX (Indice TP 01 Avril 2006) TVA 19,6%				2 640 409 €	1 232 191 €	1 408 218 €
MISE A JOUR TVA 20 %				2 649 240 €	1 236 312 €	1 412 928 €

CALCUL DES TRAVAUX PRIMAIRES ACTUALISÉS

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

					VDM	METROPOLE
MONTANTS GLOBAUX ACTUALISÉS (Travaux + honoraires tech. + AMO)	37 196 486 €	0 €	2 251 262 €	2 701 515 €	1 472 836 €	1 683 241 €

BASE DE CALCUL DES TRAVAUX PRIMAIRES (BASTIDE MONTGOLFIER)

ESTIMATIF REHABILITATION BASTIDE MONTGOLFIER (budget CRACI 31-12-17)	COÛT TOTAL € HT	PART PRIMAIRE	COUT PRIMAIRE € HT	COUT PRIMAIRE € TTC	VDM	METROPOLE
Etudes, travaux, divers et rémunération concessionnaire	970 861 €	90%	870 861 €	1 045 034 €	1 045 034 €	- €
ESTIMATIF GLOBAL BASTIDE MONTGOLFIER (budget CRACI 31-12-17)	970 861 €		870 861 €	1 045 034 €	1 045 034 €	0 €

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

ESTIMATIF AMENAGEMENT AVENUE DES PAQUERETTES (hors ZAC)	COÛT TOTAL € HT	PART PRIMAIRE	COUT PRIMAIRE € HT	COUT PRIMAIRE € TTC	VDM	METROPOLE
Etudes (10% des travaux)	35 192 €	100%	35 192 €	42 230 €	- €	42 230 €
Travaux (VRD + démolition)	351 924 €	100%	351 924 €	422 309 €	- €	422 309 €
ESTIMATIF GLOBAL PAQUERETTES (Indice BT 01 Mai 2016 - 103,8)	387 116 €		387 116 €	464 539 €	0 €	464 539 €

	VDM	METROPOLE
COUT TOTAL DES PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS PRIMAIRES	2 517 870 €	1 683 241 €

1800000 = Parc Mirabilis budget CRAC
1200000 = Bassin Mirabilis 701 580 (DPGF AV M9.52) + 500 000 Est Bassin Dolet Besson

CALCUL MONTANTS PARTICIPATION VDM POUR CONVENTION TRIPARTITE :

	Part primaire Traitement paysager des coulées vertes et bassins	Part primaire des Espaces Verts
Travaux	574 080 €	430 560 €
Aléas	57 408 €	43 056 €
Honoraires techniques	63 149 €	47 362 €
AMO Qualité Environnementale	9 472 €	7 104 €
TOTAL TTC (TP 01 - Avril 2006)	704 109 €	528 082 €
TOTAL TTC ACTUALISE (TP 01 - Décembre 2015)	841 621 €	631 215 €
TOTAL TTC	841 621 €	631 215 €

1 472 836 €

	Bastide Montgolfier
Etudes	81 600 €
Travaux	660 000 €
Divers	58 275 €
TOTAL TTC	799 875 €

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

« LES HAUTS DE SAINTE MARTHE »

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° 06/1306

AVENANT N°12

T1600901CO

ENTRE

La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE, dont le siège est sis : Le Pharo, 58, boulevard Charles-Livon, 13007 Marseille, représentée par sa Présidente en exercice, dûment habilitée à signer la présente convention conformément à la délibération n°

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 26 juin 2014,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2017, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2017, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier et études) et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Le montant de la participation du concédant est de 49 794 476 €, et son échéancier de versement doit être modifié pour tenir compte des besoins de trésorerie de l'opération tel qu'il ressort du CRAC au 31/12/2017.

Ainsi, le présent avenant a pour objets :

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

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 :

L'article 21 « Rémunération du Concessionnaire » de la convention de concession n°06/1306 est modifiée en son alinéa 21.3 ainsi qu'il suit :

« 21.3 Pour les missions prévues à l'article 2 de la présente convention, le Concessionnaire aura droit à une rémunération calculée comme suit :

- *Pour la mission d'acquisition prévue à l'article 2a), le Concessionnaire aura droit à une rémunération équivalente à 5% des dépenses d'acquisitions en ce compris les frais ; cette rémunération ne s'applique pas sur l'ensemble des terrains acquis auprès des collectivités locales, des EPCI ou de l'Etat. Pour l'acquisition de ces terrains, le Concessionnaire percevra une rémunération forfaitaire de cinq mille (5 000,00) euros par protocole foncier.*
- *Pour les missions de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, le Concessionnaire aura droit à une rémunération équivalente à 5 % des dépenses HT de l'opération hors rémunération, et frais financiers.*

Les rémunérations ci-dessus seront imputées mensuellement par le Concessionnaire au compte de l'opération à partir des dépenses payées pendant le mois en cours.

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

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

- Cessions :

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

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

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

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

- *Participations Constructeurs :*

- *100% à la signature de la convention*

-Pour la mission de liquidation, le Concessionnaire aura droit à une rémunération de 0,5% de la demi-somme des dépenses et des recettes HT (hors frais et produits financiers, rémunération et participations du Concédant)

-Ces modifications seront effectives au 1^{er} janvier 2018.

ARTICLE 2 :

Le montant de la participation du Concédant au coût de l'opération est de 45 246 351 € au CRACL arrêté au 31/12/2017.

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

Le montant de la participation restant à verser par la METROPOLE pour assurer l'équilibre de l'opération est fixé à 29 746 351 € au CRACL arrêté au 31/12/2017.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2017 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier du solde de participation est modifié ainsi :

- Déjà versé au 31/12/17 : 21 500 000 €
- 2018 : 3 000 000 €
- 2019 : 3 000 000 €
- 2020 : 5 000 000 €
- 2021 : 5 000 000 €
- 2022 : 5 000 000 €
- 2023 : 2 746 351 €

Par ailleurs, conformément au Programme des Equipements Publics modifié de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe approuvé concomitant au CRACL arrêté au 31/12/2017 et au présent avenant, la participation de la METROPOLE au titre des équipements primaires et hors ZAC de la zone relevant de sa compétence est de 4 083 585 € et 464 540€.

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

- 2019 : 464 540 €
- 2020 : 3 583 585 €
- 2021 : 500 001€

ARTICLE 3 :

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

ARTICLE 4 :

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

Fait à Marseille, le
En trois exemplaires originaux

Pour la Métropole :	Pour le concessionnaire : Jean-Yves MIAUX
----------------------------	---