



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE

CONCESSION CAPELETTE

N°T 1600911CO

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION	5
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	5
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	5
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	6
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	7
1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :	7
2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT :	10
3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :	12
a. <i>L'avancement des acquisitions foncières :</i>	12
b. <i>L'avancement des travaux:</i>	14
c. <i>L'avancement des commercialisations.</i>	17
d. <i>L'avancement des participations du concédant.</i>	18
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE 2017 ET ECART CONSTATE 2017	20
ZAC de la CAPELETTE	20
1) LES DEPENSES	20
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	20
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	21
c. <i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	21
d. <i>Le budget « Dépenses annexes »</i>	24
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	24
f. <i>Les frais financiers</i>	25
2) LES RECETTES	25
a. <i>Les cessions</i>	25
b. <i>Le budget « Divers »</i>	25
c. <i>La participation du « Concédant »</i>	26
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAPELETTE	26
CAP EST-POLE DE LOISIRS	26
1) LES DEPENSES	26
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	26
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	26
c. <i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	26
d. <i>Le budget « Dépenses annexes »</i>	27
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	27
2) LES RECETTES	27
a. <i>Les cessions</i>	27
b. <i>Le budget « Divers »</i>	27
c. <i>La participation de la Ville de Marseille au groupe scolaire CAP EST</i>	28
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAP EST	28
IV. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE 2018 (sur la base du dernier CRAC non approuvé)	29
ZAC de la CAPELETTE	29
1) LES DEPENSES	29
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	29
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	30
c. <i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	30

d.	Le budget « Dépenses annexes»	32
e.	La rémunération du « Concessionnaire »	33
2)	LES RECETTES	33
a.	Les cessions.....	33
b.	Le budget « Divers».....	33
c.	La participation du « Concédant».....	34
3)	LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAPELETTE.....	34
	CAP EST-POLE DE LOISIRS.....	34
1)	LES DEPENSES.....	34
a.	Les acquisitions foncières.....	34
b.	Les Dossiers en phase « Etudes »	34
c.	Les dossiers en phase « Travaux »	34
d.	Le budget « Dépenses annexes»	35
e.	La rémunération du « Concessionnaire»	35
2)	LES RECETTES.....	35
a.	Les cessions.....	35
b.	Le budget « Divers».....	36
c.	La participation de la Ville de Marseille au groupe scolaire CAP EST.....	36
3)	LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAP EST ET POLE DE LOISIRS	36
V.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES:	37
1)	LES DEPENSES ZAC.....	37
a.	En ce qui concerne les acquisitions foncières	37
b.	En ce qui concerne les études.....	38
c.	En ce qui concerne les travaux	39
2)	LES RECETTES ZAC.....	40
a.	En ce qui concerne les prévisions de cession.....	40
b.	En ce qui concerne les autres Recettes :	40
c.	En ce qui concerne la participation de la VDM à la réalisation du GS.....	40
d.	En ce qui concerne les participations du concédant.....	40
3)	LES DEPENSES ET RECETTES DU LOTISSEMENT CAP EST ET DU POLE DE LOISIR.....	41
a.	Les dépenses	41
b.	Les recettes.....	41
VI.	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	42
VII.	ANNEXES	54
	Bilan prévisionnel consolidé.....	54
	ZAC CAPELETTE	55
	Bilan prévisionnel (yc gs capelette).....	55
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle ZAC CAPELETTE	56
	ECOLE CAPELETTE	57
	bilan et Echéancier de trésorerie prévisionnelle.....	57
	TABEAU DES ECARTS-TTC ZAC CAPELETTE	58
	ECART 2018-TTC	61
	POLE CAP EST	62
	Bilan prévisionnel.....	62
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle POLE CAP EST.....	63
	TABEAU DES ECARTS-TTC POLE CAP EST	64

POLE DE LOISIR.....	65
Bilan prévisionnel POLE DE LOISIR.....	65
Echéancier de trésorerie prévisionnelle POLE DE LOISIR.....	66
TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE DE LOISIR	67
ECART 2018-TTC POLE DE LOISIR	68
TABLEAU DES ACQUISITIONS.....	69
TABLEAU DES CESSIONS.....	70

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption aboutie le 28/11/2013.
Concédant :	Ville de Marseille
Concession d'aménagement :	délibération du conseil municipal n° 96/450/EUGE du 22 juillet 1996, notifiée le 15 octobre 1996
Durée initiale :	6 ans à compter du 15 octobre 1996
Avenant n°1 modifiant la rémunération du titulaire (CM du 30/11/98) Avenant n°4 modifiant le terme « concession » en Convention Publique d'Aménagement et la participation de la Ville (CM du 29/10/01) Avenant n°5 intégrant la réalisation de l'équipement public deCAP EST et la participation de la Ville (CM du 21/06/04) Avenant n°6 modifiant le périmètre, la durée et la participation financière de la convention (CM du 15/11/04) Avenant n°7 modifiant la durée et la participation financière de la convention (CM du 10/12/07) Avenant n°8 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 5/10/09) Avenant n°9 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 25/10/10) Avenant n°10 constatant la réduction de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan et modifiant son échéancier de versement (CM du 17/10/11). Avenant n°11 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 25/06/12). Avenant n°12 en date du 14/03/2014 actant du transfert de la concession d'aménagement à la SOLEAM Avenant n°13 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 10/10/2014) Avenant n°14 prorogeant la concession de 5 ans, actant la clôture financière de la ZAC Ferrié-Capelette et modifiant l'échéancier de versement de la participation de la ville de marseille à l'équilibre du bilan (CM du 16/12/2015). Avenant n°15 substituant la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante, en date du 28 avril 2016 Avenant n°16 (convention n°17/0107) modifiant l' échéancier de versement de la participation (CM du 15 décembre 2016) Avenant n°17 (convention n°17/0863) modifiant l' échéancier de versement de la participation (CM du 13/7/17)	
Echéance actuelle : 15/10/2021	
Mode de rémunération :	Rémunération forfaitaire 22 868 € 5% sur les dépenses HT 7% sur les recettes HT (commercialisation) 5% sur les recettes HT (gestion) pour la rémunération de liquidation : 0.5% de la demi-somme des dépenses et des recettes HT

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie actuelle :	90,5 ha
Première extension	approuvée CM du 29/03/1999 (avenant n°2)
Deuxième extension du périmètre	approuvée CM du 22/12/2000 (avenant n°3)
Troisième extension du périmètre	approuvée CM du 15/11/2004 (avenant n°6)
Vocation de la ZAC de la Capelette :	Mixte (activités, bureaux, commerces, logements)
Programme des équipements publics ZAC :	Voiries, réseaux, ouvrage d'art pour le franchissement de l'Huveaune, aménagements de surface aux abords du Bd Rabatau, Mail des Aciéries
Programme global de construction ZAC :	207 000 m2 SHON
Maîtrises foncières ZAC :	30 230 m2 déjà acquis et 116 650 m2 restant à acquérir
Commercialisation par l'aménageur en ZAC :	14 940 m2 SHON déjà cédés et 74 000 m2 restant à commercialiser
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Dossier de réalisation ZAC Ferrié Capelette :	Approbation par délibération du CM n° 98/1006/EUGE du 21/12/1998
Dossier de Création ZAC Capelette:	Approbation par délibération du CM n° 04/1029/TUGE du 15/11/2004
Dossier de Réalisation ZAC Capelette:	Approbation par délibération du CM n° 07/1238/TUGE du 10/12/2007
Dernière modification du POS/PLU :	17/06/2013
DUP :	obtenue le 29/10/2009 et prorogée le 23/10/2014

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

	Dernier bilan :	approuvé le 13/07/2017 par la Métropole
Budget d'origine :	13,66 Millions € TTC	
Budget du CRAC au 31/12/2016 :	164,061 Millions € TTC	
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	169 154 981 € TTC	
Participation d'origine :	13,6 Millions € TTC	
Participation actuelle (au 31/12/2016):	44 544 232 € TTC	
Participation versée au 31/12/2016 :	29,67 Millions € TTC	
Participation actuelle (au 31/12/2018):	52 593 713 € TTC (hors école capelette)	
Participation versée au 31/12/2018 :	32,076 Millions € TTC (hors école capelette)	

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

Par délibération du Conseil Municipal du 22 Juillet 1996, la Ville de Marseille a approuvé la convention de concession de la Capelette confiée à MARSEILLE AMENAGEMENT.

La ZAC Ferrié Capelette a été créée par délibération du 27 octobre 1997 sur le terrain de l'ancien Parc Rabatau (ex-MURE) afin de permettre l'implantation d'activités liées aux métiers de l'automobile. Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 21 décembre 98.

Un avenant n°2 à la convention publique, validant l'extension du périmètre de la concession pour permettre l'acquisition de SPMP/RIVIERA, a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 29 mars 1999.

Une réflexion globale d'urbanisme sur la zone, intégrant les projets du quartier et notamment le Parc du 26^{ème} centenaire, a été menée.

Un avenant n°3 à la convention a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 22 décembre 2000, validant :

- d'une part l'extension du périmètre, initialement de 5,7 hectares porté par avenant n° 2 à 7,7 hectares, puis par avenant n°3 à 28,6 hectares soit 20,9 hectares supplémentaires,
- d'autre part la prorogation de 5 années supplémentaires à la durée initiale de 6 ans.

Un avenant n°4 a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 29 octobre 2001 pour adopter les termes de « Convention Publique d'Aménagement » et préciser la participation financière de la Ville au bilan arrêté au 31/12/2000.

Un avenant n°5 a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 21 juin 2004 visant à étendre les missions de Marseille Aménagement pour la réalisation d'un équipement scolaire prévu à l'arrêté de lotir de Cap Est et augmentant la participation correspondant à la construction de cet équipement.

Afin de poursuivre les actions entreprises dans le quartier de la Capelette, le Conseil Municipal avait validé dans sa séance du 16/12/2002 :

- l'organisation de la concertation préalable au projet de création de la ZAC de la Capelette,
- les études préalables à la création de la ZAC de la Capelette, confiées en mandat à MARSEILLE AMENAGEMENT,
- le schéma fonctionnel de la future ZAC.

Un avenant n°6 a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 15 novembre 2004 afin :

- d'étendre le périmètre de la Convention Publique d'Aménagement de la Capelette pour y intégrer les terrains figurant au périmètre de la ZAC de la Capelette,
- de proroger la durée de la convention de 4 années, soit jusqu'au 15 octobre 2011,
- de préciser l'échéancier de versement de la participation de la Ville, qui est inchangée.

Un avenant n°7 a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 10 décembre 2007 pour proroger la convention publique de 5 années supplémentaires.

Les avenants n°8 et 9, ont été approuvés par le Conseil Municipal lors de ses séances des 5 octobre 2009 et 25 octobre 2010, pour validation du nouvel échéancier de versement de la participation, qui est inchangée.

Un avenant n°10, approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 17 octobre 2011, est venu constater la réduction de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan et acter la modification de son échéancier de versement.

Enfin, l'avenant n°11 approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 25 juin 2012 est venu modifier l'échéancier de versement de la participation de la Collectivité à l'équilibre du bilan, cette participation restant inchangée.

Sur le quartier Menpenti, un arrêté de lotir pour le lotissement CAP EST a été délivré le 14/08/02 portant sur un programme de 14 lots de logements, bureaux et commerces avec la création d'une école et d'une crèche. Les premiers programmes de logements ont été livrés en avril 2006 et se sont poursuivis en 2007.

La cession du lot 1 à LOGIS MEDITERRANEE a été réitérée en la forme authentique en décembre 2011, permettant ainsi la réalisation d'un programme de logements sociaux

Les travaux de l'ouvrage de franchissement du Jarret ont été réceptionnés au 1^{er} trimestre 2009.

Le groupe scolaire de 3 classes de maternelle et 5 classes primaires a été livré pour la rentrée scolaire de septembre 2007.

Le Palais Omnisports de Marseille Grand Est (POMGE) comprenant deux patinoires (une ludique et une olympique) et un skate park a été inauguré le 11 décembre 2009.

En décembre 2011, le terrain voisin a été cédé à un promoteur privé pour la réalisation d'un Pôle de Loisirs et de commerces. Cependant courant 2014, face à l'ouverture de nombreux centres commerciaux la Ville de Marseille a demandé au promoteur la reprise de ce projet afin de diminuer sa surface commerciale.

Aujourd'hui ce projet est en cours de redéfinition.

Le dossier de création de la ZAC de la Capelette a été approuvé au Conseil Municipal du 15 novembre 2004.

Le dossier « Loi sur l'eau » a été déposé en septembre 2006. L'avis favorable du commissaire enquêteur a été transmis par la Préfecture en date du 9 février 2007, le projet d'arrêté a été adressé à l'aménageur le 9 mai 2008. L'arrêté a été délivré le 16 juin 2008.

Le Programme des Equipements Publics a été validé au Conseil Municipal du 2 octobre 2006 et au Conseil de Communauté du 9 octobre 2006.

Le dossier de modification de POS/PLU a été déposé en Préfecture début mars 2007. L'enquête publique s'est déroulée du 28 mars au 30 avril 2007. Le commissaire enquêteur a remis un avis favorable le 29 mai 2007. La 10^{ème} modification du PLU a été validée au Conseil de Communauté du 29 juin 2007.

Le dossier de réalisation de la ZAC Capelette a été validé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 10 décembre 2007 en même temps que le CRAC arrêté au 31/12/2006.

Ce dossier a fait l'objet de trois recours :

- un recours contentieux, enregistré au Tribunal Administratif le 15 avril 2008, a fait l'objet d'un désistement le 18 septembre 2008
- deux recours gracieux, l'un du 28 janvier 2008 et l'autre du 4 février 2008, ont été rejetés à l'issue du délai légal de réponse de 2 mois

Un dossier d'enquêtes conjointes d'Utilité Publique et parcellaire a été déposé le 15 mai 2008.

L'enquête publique s'est déroulée du 25 septembre au 30 octobre 2008. La Préfecture a transmis le 5 février 2009 les rapports et conclusions du commissaire enquêteur, avec avis favorable assorti de deux réserves : l'une sur la préservation des habitations de la copropriété du 64 rue Curtel et l'autre sur la conservation des ruines de l'ancienne chapelle du boulevard Bonnefoy.

La déclaration de projet, approuvée au Conseil Municipal du 25 mai 2009, a validé la préservation des habitations du 64 rue Curtel et a suivi les recommandations de la DRAC demandant un relevé de l'ancienne chapelle avant sa démolition.

L'arrêté de DUP a été délivré par la Préfecture le 29 octobre 2009.

La société MARSEILLE AMENAGEMENT a été dissoute à l'issue d'une fusion-absorption avec la SOLEAM, Société Publique Locale, à compter du 28/11/2013, et la concession d'aménagement a été transférée à la SOLEAM par délibération du Conseil Municipal n° 13/077/FAEM du 07/10/2013.

La Déclaration d'Utilité Publique a été prorogée de 5 ans, par arrêté préfectoral le 23/10/2014, modifiant ainsi l'arrêté préfectoral du 29/10/2009.

Le CRAC au 31/12/2014 a permis la prise en compte des conclusions de l'audit mené par le groupement FCL/SETEC sur la concession d'aménagement de la Capelette et intègre une prorogation de 5 années afin de permettre une parfaite réalisation d'une première phase de l'opération, à engagement financier constant. Le solde des aménagements se fera après la reprise des études urbaines et l'intégration des contraintes liées au nouveau PPRI de l'Huveaune, dont le porté à connaissance aux collectivités a été fait par la Préfecture des Bouches du Rhône en novembre 2014.

Ce CRAC au 31/12/2014 a également permis de clôturer financièrement la ZAC Ferrié Capelette, pour laquelle aucun mouvement de trésorerie n'avait été constaté depuis 2012 (mise à part des ajustements analytiques).

Par l'avenant n°14, ce CRAC a été validé au conseil municipal du 16/12/2015.

Au 31/12/2015, les opérations d'aménagements de la Ville de Marseille ont été transférées à la Communauté Urbaine MPM, puis à la Métropole au 01/01/2016 de la manière suivante :

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

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 010-1585/15/CC.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de la Capelette relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille au 1^{er} janvier 2016, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille (dont la concession de la Capelette) et de La Ciotat.

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de la Capelette est intervenu au 01/01/2016. Dans ce cadre l'avenant n°15 à la concession d'aménagement, en date du 28 avril 2016, a eu pour objet de substituer la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Le CRAC au 31/12/2016 prend acte des orientations prises au CRAC au 31/12/2015 et de la nécessité de reprendre le parti d'aménagement de l'opération. Dans ce cadre, des études et marchés ont été lancés par le Concédant et le concessionnaire :

- une étude lancée par le concédant mi 2018, de définition de programmation urbaine, reposant sur un diagnostic partagé et la co-construction du programme avec les habitants et usagers du secteur
- un marché négocié ou un dialogue compétitif lancé par le concessionnaire pour la définition du projet

Enfin, le projet Pôle de Loisirs et de Commerces est voué à changer dans sa programmation et dans sa configuration. Ainsi l'année 2019 permettra la redéfinition de l'aménagement de ce secteur et la détermination de nouvelles dépenses et recettes à intégrer dans le futur CRAC.

La réalisation de ce nouveau projet et le développement de la ZAC ont entraîné un besoin urgent en équipement scolaire qui sera construit sur les îlots 11 et 12 de la ZAC (objet de l'avenant n°18). Des travaux de VRD sont également programmés pour desservir ce nouveau groupe scolaire.

Le CRAC au 31/12/17 n'ayant pas été approuvé, le présent CRAC analyse le réalisé de l'année 2017 sur la base du CRAC 2016 et de l'année 2018 sur la base du CRAC transmis mais non approuvé.

Le présent CRAC au 31/12/2018 est dans la continuité de ces orientations et se compose :

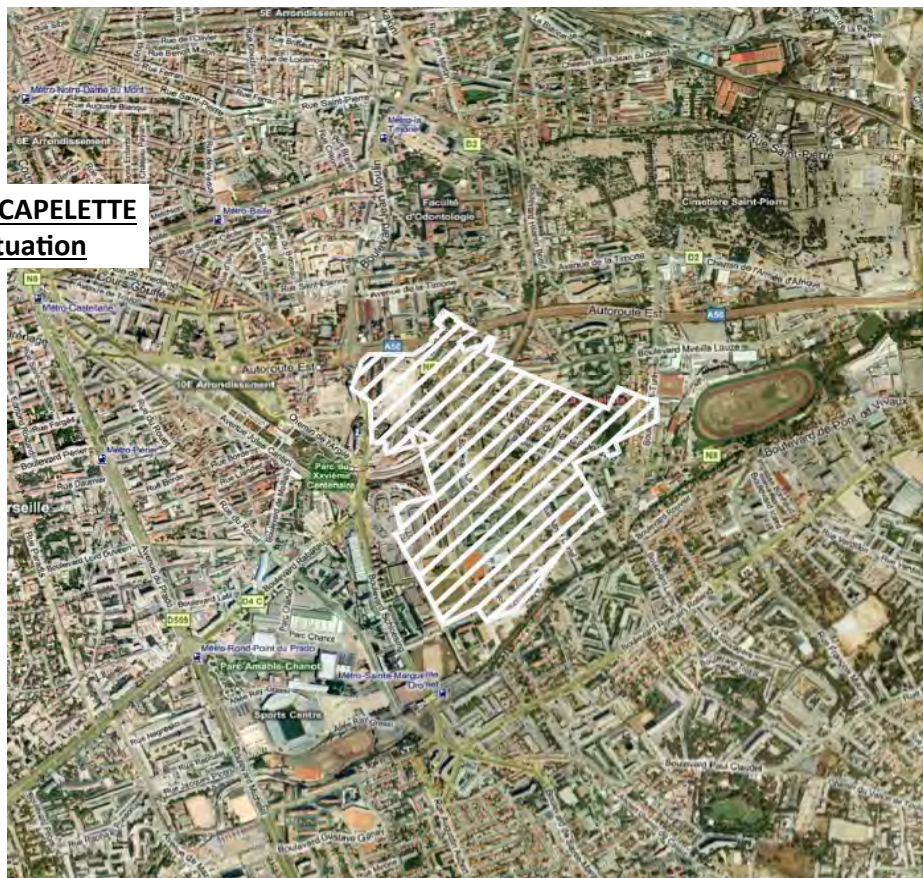
- D'un sous bilan correspondant au périmètre de la ZAC Capelette, phase 1.
- D'un sous bilan pour les terrains hors périmètre de la ZAC Capelette, à savoir le lotissement CAP EST et l'assiette foncière du Pôle de Loisirs et du palais de la Glace.

2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT :

CONCESSION CAPELETTE

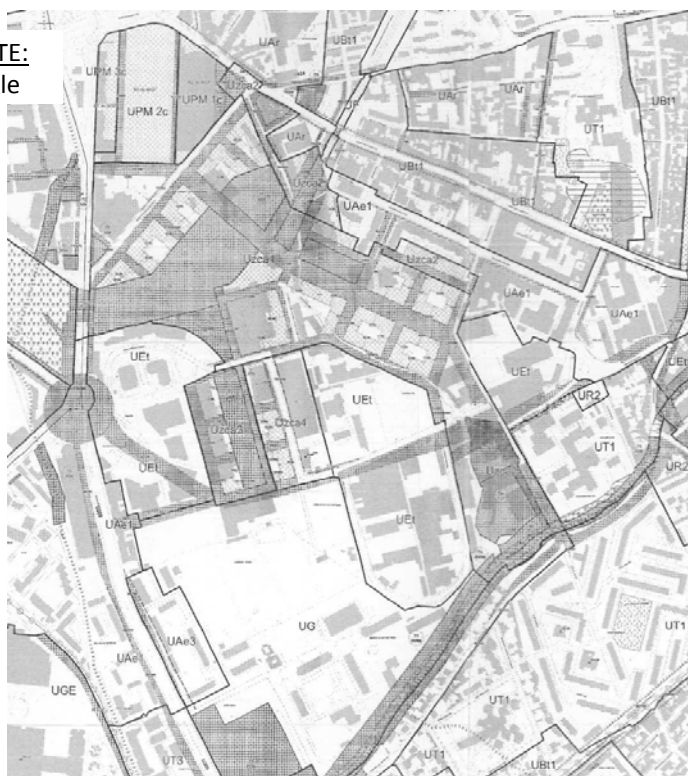
Plan de Localisation

ZAC de la CAPELETTE
Plan de situation



CONCESSION CAPELETTE

ZAC CAPELETTE:
PLU applicable



3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

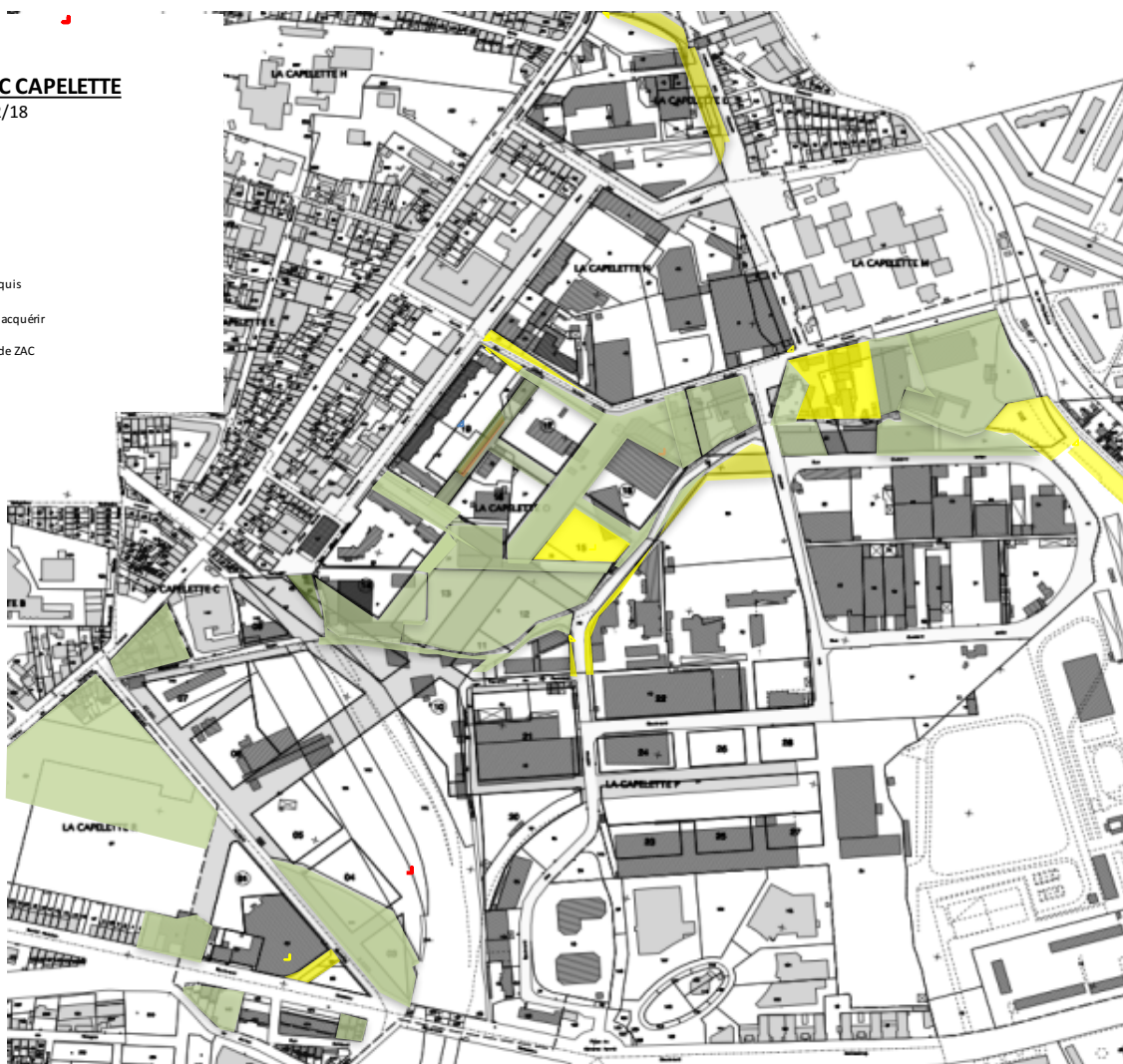
a. L'avancement des acquisitions foncières :

ZAC CAPELETTE

FONCIER ZAC CAPELETTE
CRAC AU 31/12/18

□ **LEGENDE:**

- Foncier acquis
- Foncier à acquérir
- Limite de ZAC



Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
1-Budget Foncier Réalisé	-35 531 693	-35 676 214	100%
B : 177/109-P41 Rue Eiffel	-2		
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci FI	-200 000		
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 589 608	-5 282 808	95%
B : 177/149-Préemption	-1 135 000	-46 000	4%
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 675 347	-1 284 471	77%
B : 177/160-Relogement	-9 390	-9 391	100%
1-Budget Foncier	-8 609 347	-6 622 670	77%
1a-Budget Enquête Parcellaire	-3 962 760		

CAP EST

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 1771/100-Acquisitions Foncières PanoFrance	-2 792 135	-2 792 135	100%
B : 1771/110-Frais Annexes PanoFrance	-23 061	-23 062	100%
1-Budget Foncier	-2 815 196	-2 815 197	100%

Opération réalisée à 100%

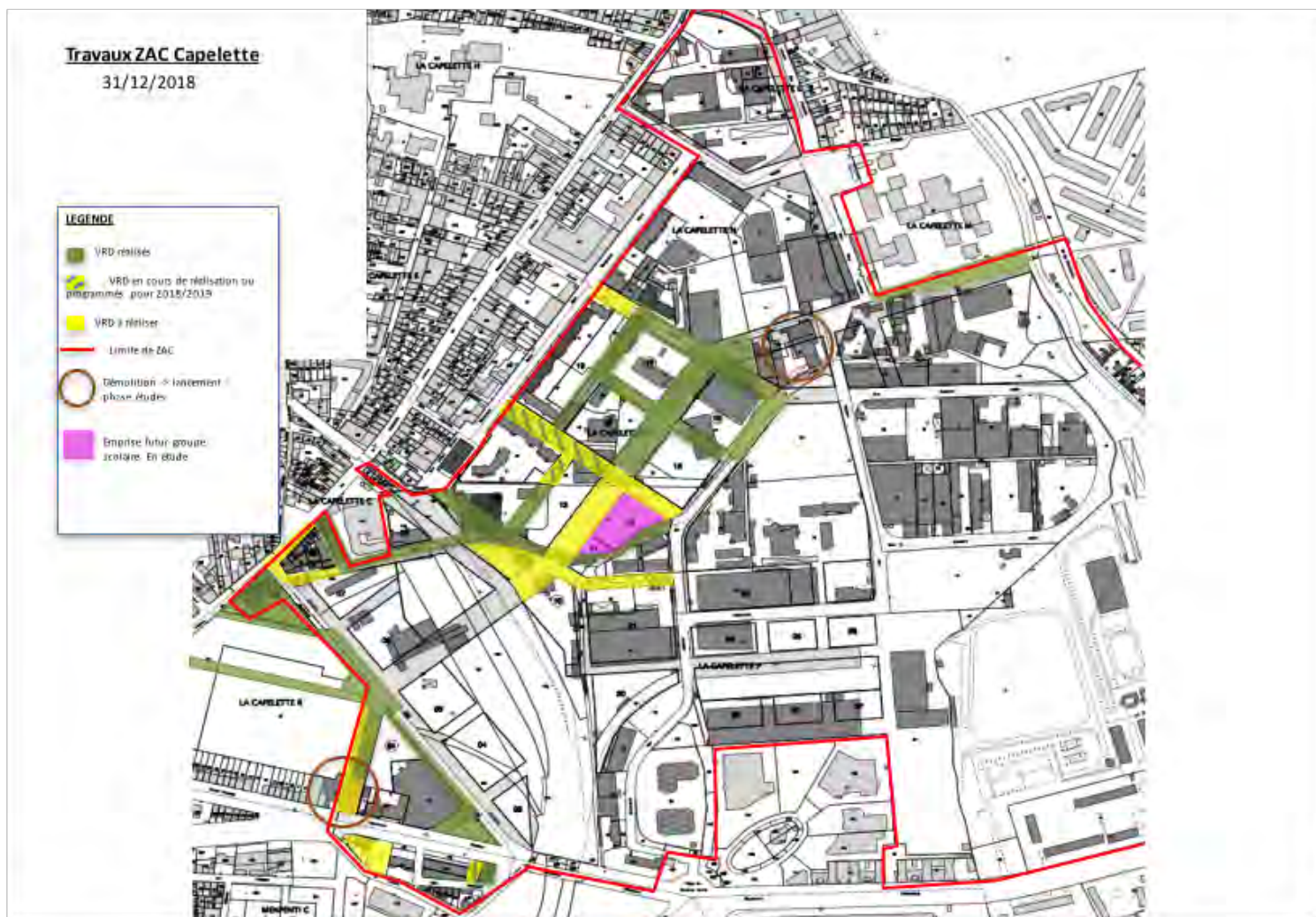
POLE DE LOISIRS

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 1773/100-Acquisitions Foncières Plc	-5 211 037	-5 211 037	100%
B : 1773/110-Frais Annexes Plc	-37 174	-37 173	100%
1-Budget Foncier	-5 248 211	-5 248 210	100%

Opération réalisée à 100%

b. L'avancement des travaux:

ZAC CAPELETTE



Travaux VRD :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-2 953 284		
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-932 685	-126 412	14%
2-Budget Travaux Réalisés	-3 154 365	-3 154 365	100%
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-9 557 815	-9 444 758	99%
B : 177/352-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	-1 024 376	-958 331	94%
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-828 450	-739 116	89%
B : 177/358-Tvx Place Fonderie+dépollution	-420 000		
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-600 000		
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-439 057	-159 998	36%
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-480 000		
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-461 822	-456 255	99%
B : 177/372-Tvx Réaménagement Rue Eiffel	-2 400 000		
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-669 950	-54 265	8%
2-Budget Travaux	-16 881 470	-11 812 723	70%

Travaux démolition :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-883 838	-703 803	80%
B : 177/301-Démol m2: Hangar Socime	-699 564	-699 564	100%
B : 177/305-Démol Chapelle Inrap	-777 919	-764 743	98%
B : 177/306-Démol Maisons Ilot 08	-245 124	-245 124	100%
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-219 325	-206 097	94%
B : 177/309-Démolition Blanchisserie 48 Curtel	-151 142	-151 142	100%
B : 177/310-Démolition 145 Bd Rabatau	-96 356	-96 357	100%
B : 177/311-Démolition 147 Bd Rabatau	-50 991	-34 114	67%
B : 177/312-Démolition R5 Partielle	-500 000		
B : 177/313-Démolition Sanitor	-200 000		
B : 177/314-Démolition Crc-4 St Jean	-128 208	-128 208	100%
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-343 211	-81 872	24%
2a-Budget Démolitions	-4 295 678	-3 111 024	72%

Travaux de dépollution et imprévus:

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 177/325-Dépollution	-3 490 332	-2 048 384	59%
B : 177/326-Terres Stockées Ilot 13	-336 832	-336 832	100%
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-450 000	-38 023	8%
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-440 691	-247 022	56%
2c-Budget Dépollution	-4 717 855	-2 670 261	57%

CAP EST et GROUPE SCOLAIRE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 1771/200-Etudes Générales Panofrance	-332 478	-332 477	100%
B : 1771/300-Démolition Panofrance	-111 228	-111 228	100%
B : 1771/301-Démolition Caserne Eguison	-412 924	-412 924	100%
B : 1771/304-VRD Infrastructures Publiques	-4 335 513	-4 335 511	100%
B : 1771/305-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-10 149 112	-10 133 296	100%
B : 1771/306-Déplacement Ligne Edf	-1 566 861	-1 566 861	100%
B : 1771/307-Couverture du Jarret	-778 749	-778 749	100%
B : 1771/308-Aménagement Paysagers	-1 049 609	-1 049 608	100%
B : 1771/320-Travaux Imprévus Cap Est	-14 755	-14 755	100%
B : 1771/400-Honoraires Techniques Cap Est	-505 049	-505 047	100%
2-Budget Travaux	-19 256 278	-19 240 456	100%
1-Budget Travaux Gs Cap Est	-4 095 906	-4 095 909	100%
TOTAL TRAVAUX	-23 352 184	-23 336 365	99,9%

Le marché VALGO (07.02) n'a pas fait l'objet d'un DGD et la levée des réserves n'a pas été notifiée.

POLE DE LOISIRS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-429 367	-429 366	100%
B : 1773/300-Dépollution Pôle de Loisirs	-8 866 454	-7 904 209	89%
B : 1773/301-Travaux Pôle de Loisirs	-1 391 209	-1 391 209	100%
B : 1773/320-Travaux Imprévus Pole de Loisirs	-429 554		
B : 1773/400-Honoraires Techniques Pôle de Loisirs	-358 974	-234 270	65%
2-Budget Travaux	-11 475 558	-9 959 054	87%

Opération en attente de rédéfinition.

ZAC CAPELETTE



Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
1-Budget Cessions Réalisées	8 686 668	8 686 672	100%
A : 177/149-Ventes Biens de Logement	317 702		
A : 177/154-Ilot 12		40 800	
A : 177/155-Ilot 15	7 487 040		
A : 177/156-44 Eiffel	864 575		
A : 177/158-Ilot 13-Vente Vdm Parc	1 014 720		
1a-Budget Cessions	9 684 037	40 800	0%

CAP EST

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 1771/140-Cessions Menpenti	15 490 271	15 490 270	100%
A : 1771/146-Vente Bureaux	1 686 001	1 686 001	100%
1-Budget Cessions	17 176 272	17 176 271	100%

POLE DE LOISIRS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 1773/144-Cession Terrain PCg Vdm	2 150 000	2 150 000	100%
A : 1773/145-Vente Pôle de Loisirs	14 784 620	14 784 620	100%
1-Budget Cessions	16 934 620	16 934 620	100%

d. L'avancement des participations du concédant

ZAC CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	29 319 467	11 000 000	38%
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	26 679 780	26 679 780	100%
4-Budget Participations	55 999 247	37 679 780	67%

CAP EST

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 1771/400-Participations Métropole	-42 579		
A : 1771/411-Participations Ville Panofrance	-1 931 031	-1 931 031	100%
4-Budget Participations	-1 973 610	-1 931 031	98%

POLE DE LOISIRS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 1773/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 240 818		
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-3 672 741	-3 672 741	100%
4-Budget Participations	-1 431 923	-3 672 741	256%

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE 2017 ET ECART CONSTATE 2017

ZAC de la CAPELETTE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 10 792 482€ à comparer à 9 546 178€ payées.

a. Les acquisitions foncières

Cette année, les acquisitions foncières ont porté sur :

- Une partie du foncier nécessaire à la requalification et au prolongement de la rue COUSINOU (voie 11).
- Le foncier nécessaire au redressement du boulevard des Aciéries, suite à une mise en demeure d'acquiescer.
- 2 lots de copropriétés sur la parcelle M2, nécessaires à la réalisation du bassin de rétention et à l'élargissement de la rue Curtel.
- 2 fonciers nécessaires à l'élargissement de la rue Curtel
- L'éviction d'un fonds commercial sur la parcelle M2.

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 177/100-Acquisitions ZAC Capelette		-562 414	562 414
B : 177/101-Acq Parcelle O104-O114-O113 Trav St Jean		-65 416	65 416
B : 177/102-Acq Trav St Jean-Domicil 855o12-110	-49 998	-77 692	27 694
B : 177/105-Acq Parcelle O25-Sogima	-60 000		-60 000
B : 177/107-Acq Place Rabatau/Chemin Argile-Automobile Club	-200	-200	
B : 177/111-Acq Angle 65 Bd Aciéries/Rue G.Eiffel-Sci Jlb	-1 399 998	-1 402 400	2 402
B : 177/112-Acq Parcelle 855m2 (Amiable)	-1 200 000	-1 400 000	200 000
B : 177/114-Evictions Commerciales	-216 000	-1 109 200	893 200
B : 177/115-Acq 50 Rue A. Curtel/75 Aciéries-Brossette		-1 127 000	1 127 000
B : 177/116-Acq 50 Rue A. Curtel-Alma Invest	-920 000	-920 550	550
B : 177/149-Préemption et Divers Imprévus	-1 269 192		-1 269 192
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	4 644	-403 675	408 319
B : 177/160-Relogement	-1 098	-1 098	
1-Budget Foncier	-5 111 842	-7 069 645	1 957 803
B : 177/125-Sci St Esprit (Ilot 15)	-2 000 000		-2 000 000
1a-Budget Enquête Parcellaire	-2 000 000		-2 000 000

Les écarts entre le prévisionnel et le réalisé s'expliquent de la manière suivante :

- Poste 100 : cette dépense était imprévue. Elle correspond au remboursement de loyers et prise de possession partielle des murs de locaux d'activité suite à décision de justice.
- Poste 101: la parcelle O 113 a été rajoutée suite au calage de l'emprise foncière nécessaire pour requalifier la rue COUSINOU.

- Poste 102 : avis de France Domaine supérieur à l'estimation faite au CRAC précédent.
- Poste 105 : acquisition décalée à début 2018 suite à la nécessité d'acter cette acquisition en AGE des copropriétaires.
- Poste 111 : mise en demeure d'acquérir. Jugement supérieur à l'estimation de la SOLEAM de 2 402 €.
- Poste 112 : acquisition amiable d'un lot de copropriété non prévu en 2017.
- Poste 114 : il a été possible d'indemniser le transfert du fonds commercial avant 2018.
- Poste 115 : cette acquisition était prévue en 2018. Elle a pu se réaliser plus tôt.
- Poste 116 : jugement supérieur à l'estimation.
- Poste 150 : Une erreur d'estimation , la prévision aurait dû être bien plus importante.
- Poste 125 : les négociations amiables n'ont pas abouti. Cette acquisition est décalée.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Les études ont porté sur :

- Etudes foncières (géomètre) pour des acquisitions.
- Etudes, diagnostics sur l'état environnemental des terres situées sous les emprises de plusieurs projets.
- Faisabilités pour différents projets dans la ZAC (parking Curtel, études suite à une mise en demeure d'acquérir, relocalisation d'une association, pour la construction d'un ilot, sur le Centre de Transfert des Ordures Ménagères).

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-37 637	-60 324	22 687
1a-Budget Etudes Générales	-37 637	-60 324	22 687

Pour ce poste, l'écart s'explique par la réalisation d'études non programmées au CRAC précédent. Ces études sont nécessaires pour le bon déroulement de certaines acquisitions, expropriations, transfert et projets à lancer.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Les travaux VRD de cette année ont porté sur :

- Travaux d'aménagement d'un parc provisoire et le réaménagement de ses abords (stationnements trottoirs le long du boulevard Lazer).
- Réalisation du débouché de la rue Toussard d'Olbec, sur le boulevard Lazer.
- Finalisation des travaux d'aménagement de la première phase de la place Rabatau - Argile.

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 177/412-Travaux VRD	-98 462	-2 819	-95 643
B : 177/413-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	-294 749	-257 434	-37 315
B : 177/416-Tvx Cadet-Lazer-Bessede	-12 712		-12 712
B : 177/418-Tvx Sécurisation Aménagement Curtel Abord École	-93 843	-98 321	4 478
B : 177/420-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-167 345	-155 757	-11 588
B : 177/438-Tvx Divers	-59 157	-69 126	9 969
B : 177/440-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-73 716	-185 245	111 529
B : 177/450-Travaux Réhabilitation	-413		-413
2-Budget Travaux	-800 397	-768 702	-31 695
B : 177/424-Voie 11: Trav St Jean , de V06 à V23		-4 776	4 776
2a-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16		-4 776	4 776

Les écarts entre le prévisionnel et le réalisé s'expliquent de la manière suivante :

- Pour le poste 412 : la provision initialement prévue n'a pas été utilisée
- Pour le poste 413 : il s'agit du solde de marché, qui sera réglé en 2018.
- Pour le poste 416 : il s'agit du solde d'un ancien marché non réglé : DGD et clôture du marché décalé en 2018.
- Pour le poste 418 : Il s'agit d'un avenant au marché passé en 2017.
- Pour le poste 420 : L'écart correspond aux dépenses liées au démarrage de la TC2 du marché, pour la finalisation de la place Rabatau – Argile. Les travaux liés à cette TC seront réalisés en totalité en 2018.
- Pour le poste 438 : en 2017, la SOLEAM a réalisé des travaux non prévus au CRAC précédent, comme notamment le changement de bornes automatiques sur les voies d'accès au POMGE, la reconstruction d'un mur d'enceinte démoli accidentellement
- Pour le poste 440 : cet écart s'explique par un avancement du chantier et donc un paiement des prestations plus important en 2017 qu'en 2018, contrairement à ce qui était initialement prévu.
- Pour le poste 424 : la dépense réalisée en 2017 sur ce poste correspond à des études sur les réseaux existants sous la rue Cousinou. Cette étude, non prévue, a dû être réalisée car cette voie étant actuellement privée, il n'y avait aucune information sur les réseaux passant sous cette voie et sur leur état.

Travaux démolition :

En 2017, les travaux de démolition ont porté sur :

- Plusieurs maisons de ville (ilot 08) situées à l' intersection des rues Lazer, Charlois Cadet, de l' avenue de la Capelette et du boulevard Bonnefoy. Ces démolitions étaient nécessaires pour permettre la construction d' un nouvel immeuble construit par la SOGIMA, suite à la cession du foncier par la SOLEAM.
- Une ancienne fonderie et de deux maisons de ville, situées aux 167/169 et 171 boulevard Rabatau. Ces immeubles étaient vides depuis de nombreuses années et l' espace libéré permettra un réaménagement du secteur.
- Une ancienne blanchisserie industrielle, rue Curtel, pour permettre la réalisation du débouché de la rue Toussard d'Olbec sur le boulevard Lazer et à plus long terme, l' élargissement de la rue Curtel.
- Réalisation d'audits, dé-raccordement, et détection de réseaux en prévision de futurs chantiers.

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-54 689	-15 378	-39 311
B : 177/301-Démol m2: Hangar Socime	-12 571		-12 571
B : 177/305-Démol Chapelle Inrap	-13 176		-13 176
B : 177/306-Démol Maisons Ilot 08	-222 684	-222 684	
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-3 468	-137 747	134 279
B : 177/309-Démolition Blanchisserie 48 Curtel	-144 192	-136 982	-7 210
B : 177/310-Démolition 145 Bd Rabatau	-1 548	-1 548	
B : 177/311-Démolition 147 Bd Rabatau	-39 202	-4 270	-34 932
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-59 639	-16 246	-43 393
2a-Budget Démolitions	-551 169	-534 855	-16 314

Les écarts entre le prévisionnel et le réalisé s'expliquent de la manière suivante :

- Pour le poste 300 : il y a eu moins de dépenses liées à ce poste du fait de la mise en place d'un système de video surveillance des biens et terrains acquis. Ce système a permis de diminuer les interventions sur site de mise en sécurité, de murage... mais il a fait augmenter le budget charge de gestion (599, indiqué dans les dépenses annexes).
- Pour le poste 301, 305 : Soldes de marchés anciens à régler en 2018.
- Pour le poste 308 : Avancement du chantier plus rapide que prévu au CRAC précédent. Les paiements sur 2017 sont donc plus importants. Le solde du marché sera réglé en 2018.
- Pour le poste 309 : le solde du marché sera réglé en 2018.
- Pour le poste 311 : le démarrage du chantier de démolition du 147 Rabatau est décalé en 2018.
- Pour le poste 315 : ce poste a été surestimé pour 2017.

Travaux de dépollution et imprévus:

Les travaux de dépollution pour 2017 ont consisté à :

- L'évacuation des terres stockées sur la parcelle O8 avant les travaux d'aménagement du parc provisoire de la Capelette.
- L'évacuation de merlons sur la parcelle M2 pour permettre le réaménagement des berges de l'Huveaune par la Ville de Marseille.

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 177/460-Dépollution	-749 711	-20 479	-729 232
B : 177/461-Terres Stockées Ilot 13	-74 544	-74 544	
B : 177/464-Evacuation Parcelle m2	-77 777	-38 023	-39 754
B : 177/501-Honoraires Dépollution	-134 582	-48 795	-85 787
2c-Budget Dépollution	-1 036 614	-181 841	-854 773
B : 177/470-Imprévus ZAC Capelette	-182 609		-182 609
2d-Budget Imprévus	-182 609		-182 609

Les écarts entre le prévisionnel et le réalisé s'expliquent de la manière suivante :

- Pour le poste 460 : ce poste a été surévalué au CRAC précédent et les travaux de gestion de terres non inertes excavées lors des travaux VRD ont été gérés dans le cadre des marchés travaux VRD.
- Pour le poste 464 : évacuation de terres et gravas retardés du fait d'un squatt sur le terrain.
- Pour le poste 501 : en lien avec le poste 460.
- Pour le poste 470 : ce poste n'a pas été mobilisé car il n'y a pas eu d'imprévus.

Honoraires techniques:

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 177/500-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-207 663	-143 771	-63 892

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 177/599-Charges de Gestion ZAC Capelette	-104 771	-176 467	71 696
B : 177/601-Taxe Foncière ZAC Capelette	-110 257	-166 370	56 113
B : 177/603-Assurance		-9 510	9 510
3-Budget Depenses Annexes	-215 028	-352 347	137 319

Les écarts s'expliquent de la manière suivante :

- Pour le poste 559 : la SOLEAM est propriétaire de plusieurs biens en copropriété et de friches à entretenir. Aussi de nombreuses dépenses sont engagées pour les appels de fonds, la protection des biens, leur entretien, les frais divers engendrés par des squats. Ce poste a été sous- estimé au CRAC précédent.
- Pour le poste 601 : poste sous-estimé au CRAC précédent.
- Pour le poste 603 : ce poste n'a pas été prévu .

e. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses ZAC Capelette	-589 468	-387 255	-202 213
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes ZAC Capelette	-40 077	-40 077	
B : 177/A326-Rémunération sur Recettes Abandonnées	-14 280		-14 280
B : 177/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers ZAC Capelette	-2 639	-63	-2 576
4-Budget Remuneration	-646 464	-427 395	-219 069

Les écarts pour ces postes sont liés aux dépenses et recettes réalisées dans l'année.

Rémunération sur recettes abandonnées : Un compromis signé en 2005 doit faire l'objet d'une ré-imputation du poste rémunération sur recettes à ce poste pour maintien de la rémunération sans cause imputable à l'aménageur. L'acompte versé sur l'ilot 12 n'a toujours pas été réclamé.

f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 177/A401-Interet Ct	-3 059	-2 522	-537
5-Budget Frais Financiers	-3 059	-2 522	-537

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 8 281 738€ à comparer à 1 520 620€ reçues.

a. Les cessions

En 2017, les cessions ont porté sur l'ilot 08 avec la signature de l'acte de vente le 24 décembre 2016, avec la SOGIMA, et encaissement des fonds le 7 juin 2017 (après constat de la démolition des maisons de l'ilot 08).

Le remboursement du CV versé sur l'ilot 12 par la société CRUDELI n'a toujours pas été restitué

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 177/153-Ilot 8	1 380 088	1 380 088	
A : 177/154-Ilot 12	-40 800		40 800
1a-Budget Cessions	1 339 288	1 380 088	40 800

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 177/510-Produits Locatifs ZAC Capelette	195 011	139 839	-55 172
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 742 308		-1 742 308
A : 177/610-Produits Financiers	5 131	693	-4 438
3-Budget Divers	1 942 450	140 532	-1 801 918

Pour le poste 510, l'écart s'explique notamment par une diminution du nombre de locataires.

Pour le poste 520, la SOLEAM est toujours en attente du jugement pour le remboursement des frais de dépollution de l'emprise de l'ilot 01 et de la voie 02 de la ZAC. Le dossier est fixé pour plaidoirie à l'audience du 10/4/2018 renvoyé en novembre 18 (retour prévu le 11 décembre).

c. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 177/411-Participation Métropole à l'Équilibre	5 000 000		-5 000 000
4-Budget Participations	5 000 000		

La facture relative à l'appel de fonds de la participation 2017 était conditionnée à la notification de l'avenant n°17 qui est intervenue le 22 novembre 2017. Cette participation sera donc encaissée en 2018.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAPELETTE

Variation de Trésorerie	-2 604 943	-7 987 494	-5 382 551
Trésorerie au 31/12/16	2 864 066	2 864 066	
Trésorerie au 31/12/17	259 123	-5 123 428	-5 382 551

CAP EST-POLE DE LOISIRS

1) LES DEPENSES

a. Les acquisitions foncières

RAS

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

RAS

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 1771/422-Travaux Dépollution lots Cap Est	-15 817		-15 817
B : 1771/450-Travaux Imprévus Cap Est	-1 372		-1 372
B : 1772/C3-Construction y Compris Mobilier	-10 698	-10 701	3
B : 1773/450-Travaux Imprévus Pole de Loisirs	-54 670		-54 670
2-Budget Travaux	-82 557	-10 701	-71 856

Pour le poste 422 : Des provisions pour dépollution avaient été envisagées, non utilisées.

Pour le poste C3 : Concernant le groupe scolaire, l'ensemble des paiements a été effectué.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 1771/600-Charges de Gestion	-12 040		-12 040
B : 1773/601-Contentieux		-30 002	30 002
3-Budget Depenses Annexes	-12 040	-30 002	17 962

Pour le poste 600 : provision pour travaux de gestion non entamée.

Pour le Poste 601 : frais d'avocats non prévus ont dû être engagés dans le cadre des expertises et procédures engagées vis à vis de RFF SNCF.

e. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses	-17 807	-1 232	-16 575
B : 1772/F-Rémunération Mandataire 4,5% HT	-401	-403	2
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses	-6 790		-6 790
4-Budget Remuneration	-24 998	-1 635	-23 363

2) LES RECETTES

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 1773/145-Vente Pôle de Loisirs	1 648 230		-1 648 230
1-Budget Cessions	1 648 230		-1 648 230

Cette somme correspond au solde du prix du foncier acquis par la SCI, auprès de Marseille Aménagement, en décembre 2011.

Ce dernier paiement devait intervenir dans les dix Jours ouvrés suivant l'Achèvement de la Phase Travaux de Construction et au plus tard à l'issue d'un délai de 18 mois à compter de l'Achèvement de la Phase Préalable, soit le 28 mai 2015.

Depuis le paiement de ce solde est repoussé d'année en année, malgré de nombreuses relances de la SOLEAM. La SOLEAM a enclenché une procédure d'exécution forcée du paiement. Le paiement de cette somme est donc prévu pour 2018.

b. Le budget « Divers»

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
--	---------------	--------------	-------

A : 1773/148-Remboursement RFF/Pole de loisirs	40		-40
3-Budget Divers	40		-40

c. La participation de la Ville de Marseille au groupe scolaire CAP EST

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 1772/200-Participations Ville Equipement Ecole	42 217	30 997	-11 220

La facture relative au solde de la participation de la Ville de Marseille était conditionnée au paiement des DGD qui sont intervenues en 2017. Cette participation sera donc encaissée en 2018.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAPEST

Variation de Trésorerie	1 611 667	-12 590	-1 624 257
Trésorerie au 31/12/16	-1 992 570	-1 992 570	
Trésorerie au 31/12/17	-380 903	-2 005 160	-1 624 257

IV. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE 2018 (sur la base du dernier CRAC non approuvé)

ZAC de la CAPELETTE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 2 341 526 € à comparer à 3 489 674 € payées.

a. Les acquisitions foncières

Cette année, les acquisitions foncières ont porté sur :

- Une partie du foncier nécessaire à la requalification et au prolongement de la rue COUSINOU (voie 11).
- 2 lots de copropriétés sur la parcelle M2, nécessaires à la réalisation du bassin de rétention et à l'élargissement de la rue Curtel.
- Paiement du solde pour les murs et fond d'un bâtiment de bureaux impacté par l'élargissement de la rue Curtel.
- Accord global pour un transfert et l'acquisition des murs en 2 phases d'un local d'activité et commercial situé en plein cœur de ZAC et impacté par la réalisation de voies et ilots.

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 177/100-Acquisitions ZAC Capelette		562 414	-562 414
B : 177/112-Acq Parcelle 855m2 (Amiable)	-55 950	-55 950	
B : 177/114-Evictions Commerciales	-85 000	-2 700 622	2 615 622
B : 177/116-Acq 50 Rue A. Curtel-Alma Invest	169 350	169 350	
B : 177/149-Préemption	-89 000		-89 000
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-97 614	-122 049	24 435
1-Budget Foncier	-158 214	-2 146 857	1 988 643
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-200 000		-200 000
B : 177/129-O107 Partie Logimed		-21 196	21 196
B : 177/130-O108 Sogima		-5 904	5 904
B : 177/131-855I47p 855I53p-Ort Rue des Forges		-39 808	39 808
1a-Budget Enquête Parcellaire	-200 000	-66 908	-133 092

Les écarts entre le prévisionnel et le réalisé s'expliquent de la manière suivante :

- Poste 100 : cette recette était prévue en 2019 vu la complexité du dossier. Elle correspond au remboursement par la Caisse des dépôts et Consignations d'une partie de l'indemnité d'expropriation versée à la SCI CAP 10. Le montant étant reversé à l'amiable dans le poste 100 en 2017.
- Poste 114 : Il était prévu l'éviction du 174/180 Bd Rabatau pour 85 000€, celle-ci est décalée en 2019. En revanche, un accord a été trouvé pour une éviction commerciale sur le 65 Bd Lazer avant 2019 (estimée au CRAC précédent).
- Poste 149 : Il était prévu l'acquisition de la SCI GB (av. des platanes) ; décalée en 2019.

- Poste 150 : ce budget suit les évolutions des acquisitions.
- Poste 128 à 131 : Il était prévu l'acquisition pour partie du 64 rue Curtel ; décalée en 2019. En revanche, 2 acquisitions omises au CRAC 2017 ont pu être réalisées (Logimed et Sogima) et une acquisition prévue pour 20 000€ en 2020 a pu se faire sur 2018 à 39 808€.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Les études ont porté sur :

- Etudes foncières (géomètre) pour des acquisitions.
- Faisabilités pour différents projets dans la ZAC (faisabilité pour la création d'une voie aux abords du futur Groupe Scolaire de la Capelette, étude de faisabilité pour l'aménagement d'un parking provisoire sur l'îlot cap est - fonderie).

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-39 268	-20 874	-18 394
1a-Budget Etudes Générales	-39 268	-20 874	-18 394

Pour ce poste, l'écart s'explique par la non mise en œuvre de la Maitrise d'œuvre pour les abords du projet « Bleu Capelette » du fait du retard pris sur ce projet par le promoteur.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Les travaux VRD de cette année ont porté sur :

- La finalisation des travaux d'aménagement du parc provisoire et le réaménagement de ses abords (stationnements, trottoirs le long du boulevard Lazer).
- Démarrage des travaux VRD pour la réhabilitation de la rue COUSINOU, son prolongement jusqu'à la rue Alexander, le prolongement de la rue Grosjean.
- Démarrage de la 2nd et dernière phase d'aménagement de la place Rabatau - Argile.

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-24 115	-16 229	-7 886
B : 177/352-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	-38 857		-38 857
B : 177/355-Tvx Cadet-Lazer-Bessede	-12 712	-12 712	
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-85 901		-85 901
B : 177/368-Tvx Divers	-101 045	-74 029	-27 016
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-24 000		-24 000
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-282 233	-271 010	-11 223
B : 177/375-Travaux Réhabilitation	-413		-413
2-Budget Travaux	-569 276	-373 980	-195 296

B : 177/376-Voie 11: Trav St Jean , de V06 à V23	-86 550	-121 636	35 086
B : 177/377-Voie 11 V23 et V01	-69 228		-69 228
B : 177/378-Voie 23 (Jusqu à V11).Suite Démol Crc	-200 000		-200 000
2b-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-355 778	-121 636	-234 142
TOTAL TRAVAUX	-925 054	-495 616	-429 438

Les écarts entre le prévisionnel et le réalisé s'expliquent de la manière suivante :

- Pour le poste 351 : provision surestimée au CRAC précédent.
- Pour les postes 352 : solde d'un marché non encore réglé.
- Pour le poste 356 : démarrage des travaux décalés à fin 2018. Les paiements se dérouleront en 2019.
- Pour le poste 368 : provision surestimée au CRAC précédent.
- Pour le poste 369 : démarrage des travaux décalé en 2019
- Pour le poste 370 : solde du marché correspondant à la retenue de parfait achèvement, qui sera payé en 2019.
- Pour les postes 376/377 et 378 : les travaux ont démarrés en 2018 et vont continuer en 2019. Le solde des paiements se feront sur 2019.

Travaux démolition :

En 2018, ces travaux ont porté sur :

- la démolition d'une maison de ville sise 147 bd Rabatau permettant ainsi la finalisation de l'aménagement de la place Argile – Rabatau.
- La finalisation de la démolition d'une ancienne fonderie et de deux maisons de ville aux 167/169/171 Bd Rabatau.

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 177/300-Demolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-36 401	-3 242	-33 159
B : 177/301-Démol m2: Hangar Socime	-12 571	-12 571	
B : 177/305-Démol Chapelle Inrap	-13 176		-13 176
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-74 188	-60 995	-13 193
B : 177/309-Démolition Blanchisserie 48 Curtel	-7 210	-7 210	
B : 177/311-Demolition 147 Bd Rabatau	-94 906	-29 614	-65 292
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-35 382	-922	-34 460
2a-Budget Démolitions	-273 834	-114 554	-159 280

Les écarts entre le prévisionnel et le réalisé s'expliquent de la manière suivante :

- Pour le poste 300 : poste surestimé au CRAC Précédent.
- Pour le poste 305 : solde marché non encore réglé.
- Pour le poste 308 : le solde du marché sera réglé en 2019.
- Pour le poste 311 : offre retenue inférieure à l'estimation faite au CRAC précédent.
- Pour le poste 315 : poste surestimé au CRAC Précédent.

Travaux de dépollution et imprévus:

Le budget dépollution a été dépensé en 2018 pour des missions de conseil (diagnostic pour aménagement parc provisoire, diagnostic des sols et enrobés pour les travaux VRD de reprise des rues Cousinou, Alexander et Grosjean) et de suivi de travaux d'excavation des terres sur nos chantiers VRD.

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-50 000		-50 000
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-25 181	-45 402	20 221
2c-Budget Dépollution	-75 181	-45 402	-29 779

Les écarts entre le prévisionnel et le réalisé s'expliquent de la manière suivante :

- Pour le poste 329 : ces travaux n'ont pas pu se dérouler en 2018. Ils seront reportés en 2019.
- Pour le poste 331 : poste sous-estimé au CRAC précédent.

Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-201 265	-40 813	-160 452
2b-Budget Honoraires Techniques	-201 265	-40 813	-160 452

La facturation des honoraires techniques suit l'évolution des travaux. De plus, la non facturation des missions de MOE pour les aménagements de la ZAC par le bureau d'étude amplifie cet écart.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-139 774	-85 609	-54 165
B : 177/502-Assurance	-8 000	-15 587	7 587
B : 177/503-Taxes Foncières	-217 897	-170 098	-47 799
3-Budget Depenses Annexes	-365 671	-271 294	-94 377

Les écarts s'expliquent de la manière suivante :

- Pour le poste 500 : Poste surestimé au CRAC précédent. La démolition de nombreux biens explique également la baisse des dépenses de gestion.
- Pour le poste 502 : poste sous-estimé au CRAC précédent.
- Pour le poste 503 : poste sur-estimé.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-29 984	-215 612	185 628
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-28 976	-30 260	1 284
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%	-48 485	-41 192	-7 293
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	4 406	-292	4 698
4-Budget Remuneration	-103 039	-287 356	184 317

Les écarts pour ces postes sont liés aux dépenses et recettes réalisées dans l'année.

La rémunération sur recettes est liée à la signature d'une promesse de vente avec la SCI CAP 10 sur le 44 rue Eiffel. Le montant de la vente est un peu plus important que prévu.

En revanche, la rémunération sur participations est liée à la signature d'une convention avec la SEM. Le montant de la participation est un peu moins important que prévu.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 14 430 773€ à comparer à 11 799 365 € reçues.

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 177/154-Ilot 12	-40 800		40 800
A : 177/156-44 Eiffel	960 000		-960 000
1a-Budget Cessions	919 200		-919 200

En 2018, il n'y a pas eu de cession.

Le remboursement du CV versé sur l'ilot 12 par la société CRUDEL n'a toujours pas été restitué.

La cession du 44 Eiffel est liée à de nombreuses conditions suspensives qui seront levées en 2019.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 177/200-Participations Constructeurs ZAC Capelette	606 080	588 461	-17 619
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	163 184	147 960	-15 224
A : 177/501-Produits Divers		62 944	62 944
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 742 309		-1 742 309
3-Budget Divers	2 511 573	799 365	-1 712 208

Pour le poste 200 : l'écart est lié à la surface déposée dans le PC légèrement inférieure à celle estimée dans les études préliminaires au dépôt du PC.

Pour le poste 500 : poste légèrement surestimé au CRAC précédent.

Poste 501 : La déconsignation des sommes auprès de la CDC pour le dossier CAP 10 a engendré le reversement de produits financiers (dossier de 2010 à 2018) à hauteur de 62K€.

Poste 520 : le rendu du jugement a eu lieu fin 2018. Ce remboursement sera effectif en 2019.

c. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	11 000 000	11 000 000	
4-Budget Participations	11 000 000	11 000 000	

3 versements en 2018 :

5M€ au titre de 2017, 4M€ en avril 2018 et 2M€ en octobre 2018

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAPELETTE

Solde de T à fin 2017	-5 104 516	
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018		7 200 945
Situation de trésorerie cumulée fin 2018		3 426 590

CAP EST-POLE DE LOISIRS

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 54 755 € à comparer à 202 277 € payées.

a. Les acquisitions foncières

RAS

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

RAS

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 1773/300-Dépollution Pôle de Loisirs		-152 220	152 220
2-Budget Travaux		-152 220	152 220

Pour le poste 300 : protocole transactionnel avec l'entreprise VALGO qui solde leur marché travaux de terrassement et de dépollution du site. Non prévu au CRAC précédent.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 1773/504-Contentieux	-54 466	-42 269	-12 197
3-Budget Depenses Annexes	-54 466	-42 269	-12 197

Pour le Poste 504 : frais d'avocats moins importants que prévus, dans le cadre des expertises et procédures engagées vis à vis de RFF SNCF et du propriétaire du site.

e. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-289	-7 788	7 499
4-Budget Remuneration	-289	-7 788	7 499

L'écart pour ce poste est lié aux dépenses réalisées dans l'année.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes prévues était de 695 416 € à comparer à 647 220 € payées.

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 1773/145-Vente Pôle de Loisirs	1 648 230	1 648 230	
1-Budget Cessions	1 648 230	1 648 230	

Cette somme correspond au solde du prix du foncier acquis par la SCI, auprès de Marseille Aménagement, en décembre 2011.

Ce dernier paiement devait intervenir dans les dix Jours ouvrés suivant l'Achèvement de la Phase Travaux de Construction et au plus tard à l'issue d'un délai de 18 mois à compter de l'Achèvement de la Phase Préalable, soit le 28 mai 2015.

Depuis le paiement de ce solde est repoussé d'année en année, malgré de nombreuses relances de la SOLEAM.

La SOLEAM a enclenché une procédure d'exécution forcée du paiement. Le paiement de cette somme a été fait sur 2018.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 1773/501-Produits Divers		55 917	55 917
A : 1773/502-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	-2 354 866	-2 351 367	3 499
3-Budget Divers	-2 354 866	-2 295 450	59 416

-Les produits divers représentent le montant demandé en produit financier de novembre 2015 à fin 2018 suite à la procédure citée plus haut.

-Dans le cadre du contentieux avec RFF, dans lequel il était réclamé la somme de 5 643 489,45 €, le tribunal de Grande Instance a accordé 3 375 186,15 € par jugement en date du 14/04/2015. RFF a fait appel de ce jugement et a débouté SOLEAM qui a dû rembourser en 2018 la somme de 2 351 367€.

c. La participation de la Ville de Marseille au groupe scolaire CAP EST

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 1772/411-Participations Equipements	11 220		-11 220
4-Budget Participations	11 220		-11 220

La facture relative au solde de la participation de la Ville de Marseille était conditionnée au paiement des DGD qui sont intervenus en 2017. Cette participation appelée en 2018 n'a pu être versée par la Trésorerie pour des causes techniques et sera donc encaissée en 2019.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAP EST ET POLE DE LOISIRS

Solde de T à fin 2017	-2 005 175	
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018		-2 700 962
Situation de trésorerie cumulée fin 2018		-2 854 672

TRESORERIE CONSOLIDEE FIN 2018

571 800€

V. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES:

Sont prévus, pour les années à venir :

1) *LES DEPENSES ZAC*

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Les acquisitions foncières prévues pour 2019 sont :

- les derniers lots de copropriété de la parcelle 855 M 2, impactés par le bassin de rétention, l'élargissement de la rue Curtel et le redressement du boulevard des Acières.
- Eviction commerciale d'une société impactée par la mise en œuvre du plan d'aménagement de la ZAC.
- Acquisition par voie amiable ou d'expropriation du foncier nécessaire à la commercialisation d'un nouvel îlot constructible.
- Acquisition de plusieurs fonciers utile pour le recalibrage de voies de circulation existantes et notamment l'élargissement des trottoirs et création de stationnement.
- Il est prévu le transfert du foncier acquis à SPMP (parcelle 08) pour l'îlot 12 et partie 11 à l'opération Ecole CAPELETTE

Montant 457 347€ pour 10 680m²

Surface îlot 12 transférée 2 793m² soit un prix de 119 596€

Surface îlot 11 transférée 582m² soit un prix de 24 925€

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
1e-Evictions commerciales	174-180 Bd Rabatau		ULTRAS	85 000,00	0	0	31/12/2019
Total 1e-Evictions commerciales				85 000,00			
13-Acquisitions enquête parcellaire	64 rue alfred curtel - lot 24	855 M 2	panariello zinno	107 000,00	0	0	30/09/2019
13-Acquisitions enquête parcellaire	64 rue alfred curtel - lot 28	855 M 2	sci caplaz	107 000,00	0	0	30/09/2019
13-Acquisitions enquête parcellaire	64 rue alfred curtel - lot 25	855 M 2	liger	107 000,00	0	0	30/09/2019
13-Acquisitions enquête parcellaire	Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis			25 000,00	0	0	01/01/2019
13-Acquisitions enquête parcellaire	Elarg. Lazer P74 Partie Sfic			54 240,00	0	0	31/12/2019
13-Acquisitions enquête parcellaire	Elarg. Haut Curtel N59 Sci Méditerranée			50 000,00	0	0	31/12/2019
13-Acquisitions enquête parcellaire	23 rue alfred curtel	855 N 58 partie	société civile immobilière méditerranée	3 600,00	0	0	31/12/2019
13-Acquisitions enquête parcellaire	Elarg. Haut Curtel N 9 Partie Esat			30 000,00	0	0	31/12/2019
13-Acquisitions enquête parcellaire	Ilôt 19-O 70 Vhj			18 000,00	0	0	31/12/2019
13-Acquisitions enquête parcellaire	34 rue alfred curtel	855 O 52	sci saint esprit	2 000 000,00	0	0	30/09/2019
Total 13-Acquisitions enquête parcellaire				2 501 840,00			
1f-Préemption	ILOT 15		SCI ST ESPRIT	1 000 000,00	0	0	30/09/2019
1f-Préemption	Av. des platanes		SCI GB	89 000,00	0	0	30/06/2019
Total 1f-Préemption				1 089 000,00			
			Total	3 675 840,00	0		

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
1-Acquisitions	64 rue alfred curtel - lots 2/3 et 12	855 M 2	Association EN ASNR mosquee	700 000	0	0	31/12/2022
1-Acquisitions	46 rue gustave eiffel	855 P 146	sci fl	200 000	0	0	01/06/2021
1-Acquisitions	rue gustave eiffel	855 P 41	lotissement	1	11 168	0	01/12/2020
Nombre 1-Acquisitions				900 001	11 168		
13-Acquisitions enquête parcellaire	64 rue alfred curtel - lot 31	855 M 2	pogetti fabre	107 000	0	0	31/12/2020
13-Acquisitions enquête parcellaire	64 rue alfred curtel - lot 32	855 M 2	bouchet	107 000	0	0	31/12/2020
13-Acquisitions enquête parcellaire	L47-Elargissement Rue Desforges			20 000	0	0	31/12/2020
13-Acquisitions enquête parcellaire	P3-bd lazer		SFIC	526 920	4 391	120	31/12/2020
Nombre 13-Acquisitions enquête parcellaire				760 920	4 391		
1e-Evictions commerciales	74 rue curtel		ASSOCIATION MOSQUEE	221 800	0	0	04/05/2022
Nombre 1e-Evictions commerciales				221 800			
			Total	1 882 721	15 559		

2020 : acquisition du complément du lot 11 à SFIC et lancement du marché de MOE pour le GS

b. En ce qui concerne les études

o Etudes générales ZAC

- Etudes de faisabilité et de maîtrise d'œuvre pour la desserte du nouveau groupe scolaire de la Capelette.
- Etudes de définition d'un parking provisoire pour le secteur Cap Est – Fonderie.
- Etudes de maîtrise d'œuvre relative à la desserte du projet « Bleu Capelette ».
- Etudes pour la gestion des biens acquis par la SOLEAM dans l'attente de la reprise de la ZAC
- AMO Rétrocession des équipements publics réalisés.
- Etudes de site pour la réalisation du GS

Soit environ un reste de 235K€ réparti en 107K€ en 2019, 95K€ en 2020 et 35K€ en 2021

o Honoraires sur travaux

- Maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des abords de l'îlot 08
- Maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des abords de l'îlot 16 et le maillage /requalification des voies limitrophes.
- Etudes de maîtrise d'œuvre pour la démolition
 - du bâtiment situé au 174/180 Bd Rabatau.
 - opportunité de la démolition partielle de hangars situés à l'intersection du Boulevard des Aciéries et de la rue Curtel.
- Diagnostics et études AMO en prévision de travaux de dépollution (évacuation M2, gestion des terres excavées pour les travaux VRD)
- Maîtrise d'œuvre parking CAP EST
- Etude de faisabilité pour des adaptations des aménagements publics en tenant compte des aménagements existants, dans le cadre des acquisitions foncières amiables.
- études de raccordement et de desserte de l'immeuble de bureau en construction dans la ZAC.

Soit environ un reste de 1 165 K€ réparti en 156K€ en 2019, 83K€ en 2020 et 926K€ années suivantes

c. En ce qui concerne les travaux

Aménagements VRD:

En 2019 : 651K€ environ

- Quelques Travaux VRD (Modification Réseaux)
- Continuation des travaux d'aménagement des abords de l'ilot 16 (rues COUSINOU, GROSJEAN, ALEXANDER).
- Solde des Travaux Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile
- Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)
- Démarrage des Travaux Abords Ilot 8
- Solde des Travaux Aménagements Provisoires Ilot 13
- Travaux de raccordement et de desserte d'un immeuble de bureau en cours de construction (poste divers-raccordements)

En 2020 /2021 : 1M€/3M€

- Travaux Parking Fonderie
- Démarrage des Travaux Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau
- Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)
- Démarrage des travaux aux abords du futur groupe scolaire
- Démarrage des Travaux Saurel , Abords Eglise

Travaux de démolition :

En 2019 /2020 : 375K€/330K€

- Réalisation de diagnostics avant démolition, d'audits déchets et demandes de travaux de dé-raccordement en préparation de démolitions prévues en 2019 (bâtiment situé au 174/180 Bd Rabatau + intersection boulevard des Aciéries et rue Curtel).
- Solde des Démolitions Chapelle Inrap
- Solde des Démolitions 167/169/171 Rabatau Raffinerie
- Solde des Démolitions 147 Bd Rabatau

Travaux de dépollution : reste environ 2M€

- Evacuation, nettoyage de la parcelle M2 (dépôt de terres, gravas sauvages, détritux divers suite au squat d'un hangar connexe à ce terrain).
- Suivi et gestion des terres non inertes excavées dans les chantiers VRD

2) LES RECETTES ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de cession

- En 2019 : Cession d'un hangar situé au 44 rue Gustave Eiffel pour le transfert d'une entreprise, située en cœur de ZAC et impactée par son plan d'aménagement.
- En 2020 : Prévion de Cession du Parc à la Ville de Marseille
- En 2022 : Prévion de signature d'un compromis sur l'ilot 15 avec réitération en 2023
- En 2023 : Prévion de cession des biens de retour

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Date CV	Date AA
Ilot 15	SDP	VDM	3 276 000	5 460	600	30/09/2022	30/06/2023
44 EIFFEL	855 P 53	CAP 10	800 000	0	0	24/10/2018	02/09/2019
44 EIFFEL	855 P 54 et 855M2	CAP 10	64 575	861	75	24/10/2018	02/09/2019
Total 2L-Cessions Logements			4 140 575	6 321			
Ilot 15 BUREAUX	SDP		2 500 000	10 000	250	30/09/2022	30/06/2023
Total 4b-Cessions Activités/bureaux			2 500 000	10 000			
Ilot 15 COMMERCES	SDP		463 200	1 544	300	30/09/2022	30/06/2023
Total 5b-Cessions Commerces			463 200	1 544			
Ilot 13-Parc	SDP	VDM	845 600	4 228	200	01/01/2020	
4 Rue A. Saurel-855O105	855O105 lot 173/175/182/214	AMP	317 702	158	0	31/07/2023	
Total 9-Cessions biens de retour Concédant			1 163 302	4 386			
Total général			8 267 077	22 251			

b. En ce qui concerne les autres Recettes :

- Perception de loyers d'entreprises pour lesquelles la SOLEAM est propriétaire des murs
- Dans le cadre de la procédure en cours depuis de nombreuses années auprès de RFF/SNCF, pour le remboursement de frais de dépollution engagés sur du foncier acquis auprès de cette structure, la SOLEAM devrait percevoir, après un jugement du 11 décembre 2018, une partie des sommes demandées pour le secteur Ilot 01, partie voie 02 réalisée, soit 1,5M€.

c. En ce qui concerne la participation de la VDM à la réalisation du GS

Le montant total s'élève à la somme de 19M€TTC.

Mise en place en 2019 d'une participation par la Ville de Marseille d'un montant de 147K€.

d. En ce qui concerne les participations du concédant

Elles augmentent d'environ 4,8M€ pour tenir compte des modifications de programme engendrées par le PPRI et l'abandon de l'ilot 12 en commercialisation pour réaliser une école.

3) LES DEPENSES ET RECETTES DU LOTISSEMENT CAP EST ET DU POLE DE LOISIR

a. Les dépenses

Pour Cap Est, les quelques dépenses prévues sont liées à des soldes de marchés et à quelques éventuelles interventions sur les VRD réalisées avant rétrocession à la Métropole. La SOLEAM sera en mesure de présenter un bilan de clôture sur la base des éléments suivants :

Le montant des dépenses HT s'élève à la somme de :

Budget foncier : 2 812 110€

Budget travaux : 16 101 102€

Budget travaux école : 3 441 063,72€

Le montant des recettes HT s'élève à la somme de :

Budget divers : 430 346€+ 10 407 116€

Budget cessions : 14 497 765€

Soit au total : 47 689 502,7€

La moitié $23\,844\,751,4\text{€} \times 0,05\% = 119\,223,76\text{€}$ (Rém. De liquidation) à prendre sur 2020

Pour le Pôle de Loisirs et de Commerces, il n'y a pas de dépenses prévues en 2019, ce dossier étant bloqué et en attente d'une redéfinition.

Prévision 2021/2022 : 1,5M€ pour la réalisation des voiries et réseaux aux abords des projets

b. Les recettes

-Il est possible de réclamer le remboursement de frais de dépollution à RFF pour un montant de 2 166 269,34€
L'expert THEVENIN a déposé son rapport d'expertise partiel le 31 décembre 2017 puisque l'opération est arrêtée mais le tribunal risque de discuter le remboursement au delà des – 5 mètres=> procédure au fond chez maître TIXIER.

-Augmentation de la participation pour environ 2M€

* Dans le cadre du contentieux avec RFF, dans lequel il était réclamé la somme de 5 643 489,45 €, le tribunal de Grande Instance a accordé 3 375 186,15 € par jugement en date du 14/04/2015. RFF a fait appel de ce jugement et a débouté SOLEAM qui a dû rembourser en 2018 la somme de 2 351 406€.

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

ZAC de la CAPELETTE

I - LES DÉPENSES

1.1 • Acquisitions et frais divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 177/100-Acquisitions ZAC Capelette	-27 656 237	-27 511 715	-144 522
B : 177/101-Acq Parcelle O104-O114-O113 Trav St Jean	-122 120	-127 664	5 544
B : 177/102-Acq Trav St Jean-Domicil 855o12-110	-50 000	-77 692	27 692
B : 177/104-Acq 855 R5-Grande Loge / 174-182 Rabatau	-1 761 000	-1 761 000	
B : 177/105-Acq Parcelle O25-Sogima	-60 000	-59 872	-128
B : 177/106-Acq Place Rabatau Bonnefoy (Erilia)	-50 204	-40 204	-10 000
B : 177/107-Acq Place Rabatau/Chemin Argile-Automobile Club	-407 880	-407 880	
B : 177/108-Acq 855 C 75-Chapelle Ville de Marseille	-61 236	-61 236	
B : 177/111-Acq Angle 65 Bd Aciéries/Rue G.Eiffel-Sci Jlb	-1 400 000	-1 405 400	5 400
B : 177/112-Acq Parcelle 855m2 (Amiable)	-1 200 000	-1 766 950	566 950
B : 177/113-Acq Terrains Militaires Montfuron	-740 300		-740 300
B : 177/115-Acq 50 Rue A. Curtel/75 Aciéries-Brossette	-1 000 000	-1 127 000	127 000
B : 177/116-Acq 50 Rue A. Curtel-Alma Invest	-920 000	-753 200	-166 800
B : 177/117-Acq 2 Appartements pour Relogement	-317 702	-317 702	
B : 177/129-O107 Partie Logimed		-21 196	21 196
B : 177/130-O108 Sogima		-5 904	5 904
B : 177/131-855I47p 855I53p-Ort Rue des Forges		-39 808	39 808
1-Budget Foncier Réalisé	-35 746 679	-35 484 423	-262 256
B : 177/109-P41 Rue Eiffel		-2	2
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci FI	-200 000	-200 000	
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 288 986	-5 589 608	300 622
B : 177/149-Préemption	-2 627 486	-1 135 000	-1 492 486
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 150 382	-1 520 678	370 296
B : 177/160-Relogement	-8 060	-8 060	
1-Budget Foncier	-9 274 914	-8 453 348	-821 566
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000	-25 000	
B : 177/119-Elarg. Lazer P74 Partie Sfic	-54 240	-54 240	
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée	-50 000	-50 000	
B : 177/121-Elarg. Haut Curtel N 58 Partie	-3 600	-3 600	
B : 177/122-Elarg. Haut Curtel N 9 Partie Esat	-30 000	-30 000	
B : 177/123-Illet 19-O 70 Vhj	-18 000	-18 000	
B : 177/124-L47-Elargissement Rue Desforges	-20 000	-20 000	
B : 177/125-Sci St Esprit (Illet 15)	-2 000 000	-2 000 000	
B : 177/127-Sfic (P3-Voirie Nord Ecole)		-526 920	526 920
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-1 546 000	-1 235 000	-311 000
1a-Budget Enquête Parcellaire	-3 746 840	-3 962 760	215 920

Le « budget Foncier réalisé » a diminué principalement du fait de la suppression des acquisitions des terrains militaires de Montfuron (acquisitions décalées dans le temps, en fonction du nouveau projet de ZAC) et du transfert du montant d'acquisition du foncier pour les ilots 11 et 12, au bilan du GS Capelette.

Le « budget foncier » diminue du fait de la suppression de certaines préemptions le long du boulevard Rabatau.

L'augmentation du « budget Enquête parcellaire » est liée à l'acquisition d'une partie de la parcelle P3, nécessaire à la réalisation des abords du futur Groupe Scolaire de la Capelette.

1.2 • Etudes générales et particulières

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-1 370 656	-1 370 656	
B : 177/201-AMO Rétrocession	-30 000	-30 000	
1a-Budget Etudes Générales	-1 400 656	-1 400 656	

RAS

1.3 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 177/367-Tvx Aménagements	-125 000		-125 000
2-Budget Travaux Abandonnés	-125 000		-125 000
B : 177/350-Tvx Connexion Bessede-Pantheon+aménagement Espace Temporaire		-1 000 000	1 000 000
B : 177/360-Tvx Voie 01 Rue Alexander Entre V10 et V11	-666 667	-666 667	
B : 177/361-Tvx Voie 07 Devant Ilot 15 + Abords V01 et V12	-377 737	-377 737	
B : 177/364-Tvx Saurel, Abords Eglise	-166 667	-166 667	
B : 177/379-Voie 11: de V01 et V07 (Abords Ilot 15)	-250 000	-250 000	
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-1 461 071	-2 461 071	1 000 000
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-583 333	-777 238	193 905
2-Budget Travaux Réalisés	-2 616 610	-2 616 610	
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-7 970 746	-7 998 782	28 036
B : 177/352-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	-829 705	-853 647	23 942
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-696 248	-697 958	1 710
B : 177/358-Tvx Place Fonderie+dépollution		-350 000	350 000
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-416 667	-500 000	83 333
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-338 010	-366 352	28 342
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-291 667	-400 000	108 333
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-362 000	-384 852	22 852
B : 177/372-Tvx Réaménagement Rue Eiffel		-2 000 000	2 000 000
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-47 273	-560 000	512 727
2-Budget Travaux	-10 952 316	-14 111 591	3 159 275

Le budget « travaux » augmente fortement du fait de travaux complémentaires de VRD pour la requalification de la rue Gustave Eiffel : cette voie, au cœur de la ZAC, dessert de nombreuses entreprises et est très détériorée. De ce fait la Métropole a demandé à la SOLEAM d'intervenir pour améliorer cette situation et permettre ainsi le maintien des activités économiques présentes.

Dans une moins grande mesure, d'autres budgets ont légèrement augmenté : comme les abords de l'îlot 08 (le budget de l'année précédente était sous-estimé), la réalisation d'un parking provisoire sur l'espace Fonderie de Rabatau, en attendant la requalification du Jarret/Rabatau et le projet Bleu Capelette qui influenceront sur l'aménagement définitif de ce secteur.

Cette importante augmentation est pour partie compensée par la diminution du poste dépollution (la réalisation d'un parking sur l'espace Fonderie/Rabatau qui entraîne une diminution des frais de dépollution), et du poste Imprévus.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-784 762	-744 762	-40 000
B : 177/301-Démol m2: Hangar Socime	-583 240	-583 240	
B : 177/302-Démol m2: Clamois	-145 058		-145 058
B : 177/303-Démol m2: Cohen	-85 833		-85 833
B : 177/304-Démol m2: Centre Funéraire	-79 568		-79 568
B : 177/305-Démol Chapelle Inrap	-648 707	-648 707	
B : 177/306-Démol Maisons Ilot 08	-204 270	-204 270	
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-293 953	-183 243	-110 710
B : 177/309-Démolition Blanchisserie 48 Curtel	-125 952	-125 952	
B : 177/310-Démolition 145 Bd Rabatau	-80 297	-80 297	
B : 177/311-Démolition 147 Bd Rabatau	-83 333	-42 531	-40 802
B : 177/312-Démolition R5 Partielle	-416 667	-416 667	
B : 177/313-Démolition Sanitor	-166 667	-166 667	
B : 177/314-Démolition Crc-4 St Jean	-106 673	-106 673	
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-286 046	-286 046	
2a-Budget Démolitions	-4 091 026	-3 589 055	-501 971

La diminution du poste « démolitions » est due :

- Le 74 Curtel n'est plus prévu d'être démolé mais pourrait servir comme occupation provisoire.
- Les démolitions du 147/167/169/171 rabatau ont été surrestimées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 177/325-Dépollution	-5 706 245	-2 914 257	-2 791 988
B : 177/326-Terres Stockées Ilot 13	-280 694	-280 694	
B : 177/327-Centrale d'Affinage Rabatau	-500 000		-500 000
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-375 000	-375 000	
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-548 955	-367 453	-181 502
2c-Budget Dépollution	-7 410 894	-3 937 404	-3 473 490
2d-Budget Imprévus	-1 000 000		-1 000 000
2e-Budget Honoraires Techniques	-2 393 461	-2 599 952	206 491

Le poste « dépollution » a été diminué au profit du poste travaux, les marchés de travaux l'incluant et ne faisant pas l'objet d'un appel d'offres distinct.

1.4 • Charges de gestion et taxe foncière

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 240 184	-2 385 843	145 659
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-357 430	-745 037	387 607
B : 177/502-Assurance	-107 000	-148 000	41 000
B : 177/503-Taxes Foncières	-1 987 835	-2 100 000	112 165
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-33 769	-33 769	
3-Budget Dépenses Annexes	-4 726 218	-5 412 649	686 431

L'augmentation des dépenses annexes est liée à l'augmentation des charges de gestion : la SOLEAM a acquis en 2017 et 2018 de nombreux biens (bâti et non bâti) dont il faut assurer la gestion, mise en sécurité... en attendant leur démolition ou affectation en vue de la mise en œuvre du plan d'aménagement de la ZAC.

1.5 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 177/A300-Rémunération Forfaitaire	-11 434	-11 434	
B : 177/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€		-67 008	67 008
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 227 944	-4 207 283	-20 661
B : 177/A311-Rémunération sur Frais Financiers 98 ZAC Capelette	-16 910	-16 910	
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 209 140	-1 108 996	-2 100 144
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%		-1 437 530	1 437 530
B : 177/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-187 046	-187 047	1
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-101 204	-94 763	-6 441
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-333 461	-333 461	
4-Budget Remuneration	-8 087 139	-7 464 432	-622 707

Une rémunération spécifique a été demandée au concédant afin de tenir compte du travail nécessaire à la réalisation de l'acquisition Eiffel :

Elle est calculée sur la base de 5% de valeur vénale estimée soit : 120€/m² pour 11 168m² = 1 340 160€

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

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

Ces postes suivent l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération, telles qu'enregistrées dans ce CRAC au 31/12/2018.

1.6 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 177/A400-Autres Frais Financiers	-27 295	-27 295	
B : 177/A401-Intérêts Court Terme	-494 585	-482 243	-12 342
B : 177/A402-Intérêts sur Emprunts	-2 947 007	-2 947 007	
5-Budget Frais Financiers	-3 468 887	-3 456 545	-12 342

Les frais financiers court terme, suivent l'évolution de la trésorerie de l'opération.

II - LES RECETTES

1.1 • Cession charges foncières

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Cessions Réalisées	7 435 712	7 435 712	
A : 177/150-Vente Vdm Terrain Parc Bonnefoy ZAC Capelette	2 162 000		-2 162 000
A : 177/157-Ilot Fonderie	904 050		-904 050
1a-Budget Cessions Abandonnées	3 066 050		-3 066 050
A : 177/149-Ventes Biens de Logement		317 702	317 702
A : 177/154-Ilot 12	5 484 000		-5 484 000
A : 177/155-Ilot 15	6 239 200	6 239 200	
A : 177/156-44 Eiffel	800 000	864 575	64 575
A : 177/158-Ilot 13-Vente Vdm Parc		845 600	845 600
1a-Budget Cessions	12 523 200	8 267 077	-4 256 123

La diminution du montant des cessions est liée :

-à la suppression de la cession à la Ville de Marseille du foncier nécessaire pour la réalisation du Parc Bonnefoy.

En effet, le Centre de transfert des Ordures Ménagères restant dans la ZAC, la réalisation de ce parc n'est plus possible et de ce fait il n'y aura pas de cession possible.

-à la suppression de la constructibilité de l'îlot fonderie (en fonction du projet urbain qui sera déterminé sur ce secteur, cet espace serait aménagé en parking)

-à la suppression de la commercialisation de l'îlot 12 qui est destiné à accueillir le groupe scolaire de la Capelette, la cession de ce foncier sera comprise dans le bilan du Groupe scolaire au cout de revient, dans un premier temps.

Pour mémoire, les prix bilan pour les terrains cédés de la ZAC s'établissent comme suit :

POUR LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS :

* Logement libre : 600 € HT le m2 SDP

* Logement à prix maîtrisés : 300 € HT le m2 SDP

Selon la délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2013, le prix de vente des logements maîtrisés doit être plafonné à 2 350 € HT, parking compris, par m2 de surface de référence (surface habitable augmentée des annexes accessibles depuis le logement dans la limite de 9 m2).

- * Logement social : 220 € HT le m2 SDP
- * Bureau : 250 € HT le m2 SDP
- * Commerces 600 € HT le m2 SDP divisé par 2

1.2 • Participations constructeurs / Reversement Part. Constructeurs

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 177/200-Participations Constructeurs ZAC Capelette	19 997 850	20 586 311	588 461

Les participations augmentent du fait de la construction d'un nouvel immeuble de bureaux par la Société des Eaux de Marseille, sur leur site de Montfuron. Cette construction n'était pas prévue au CRAC précédent.

Pour mémoire, les prix des participations constructeurs, versées par les opérateurs privés lors des dépôts de permis de construire, ont été fixés comme suit :

En logement libre	300 € le m2 SDP
En logement à prix maîtrisés	150 € le m2 SDP
En logement social	100 € le m2 SDP
En bureaux	160 € le m2 SDP
En commerce	300 € le m2 SDP divisé par 2

Ces participations sont révisables en fonction de l'indice TP01, la valeur de l'indice de base étant celui connu au 1^{er} juin 2008 soit 630,70.

1.3 • Produits Divers et financiers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	2 474 130	2 339 477	-134 653
A : 177/501-Produits Divers		62 949	62 949
A : 177/A401-Produits Financiers	209 082	186 132	-22 950

La diminution des produits locatifs est liée à la diminution des locataires commerciaux qui ont transférés leur activité.

Il apparaît un nouveau poste de produits divers qui englobe le montant des produits financiers reversés par la CDC suite à la déconsignation des fonds du dossier CAP 10 consignés chez eux depuis 2011.

La diminution des produits financiers est liée à la trésorerie de l'opération.

1.4 • Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 177/300-Subventions ZAC Capelette	284 420	284 420	

RAS

1.5 • Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	23 611 917	29 319 467	5 707 550
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	25 471 129	25 471 130	1
4-Budget Participations	49 083 046	54 790 597	5 707 551

Le montant de la participation augmente de 5,7M€ pour tenir compte de la perte de cessions foncières liées au modification de programme.

1.6 • Remboursement dépollution

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 177/520-Remboursement Dépollution	2 011 552	1 775 059	-236 493

Le montant initialement prévu dans le contentieux avec la SNCF a été ramené au montant HT, la SOLEAM ayant récupéré la totalité de la TVA déductible auprès du TP .

CAP EST

I - LES DÉPENSES

2.1 • Acquisitions et Etudes générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 1771/100-Acquisitions Foncières PanoFrance	-2 792 135	-2 792 135	
B : 1771/110-Frais Annexes PanoFrance	-19 975	-19 975	
B : 1771/200-Etudes Générales PanoFrance	-277 997	-277 997	
1-Budget Foncier	-3 090 107	-3 090 107	

RAS

2.2 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1771/300-Démolition Panofrance	-93 000	-93 000	
B : 1771/301-Démolition Caserne Eguison	-345 372	-345 372	
B : 1771/304-VRD Infrastructures Publiques	-3 625 146	-3 625 146	
B : 1771/305-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-8 486 157	-8 486 157	
B : 1771/306-Déplacement Ligne Edf	-1 310 085	-1 310 085	
B : 1771/307-Couverture du Jarret	-651 128	-651 128	
B : 1771/308-Aménagement Paysagers	-877 599	-877 599	
B : 1771/320-Travaux Imprévus Cap Est	-21 320	-12 337	-8 983
B : 1771/400-Honoraires Techniques Cap Est	-422 281	-422 281	
2-Budget Travaux	-15 832 088	-15 823 105	-8 983
1-Budget Travaux Gs Cap Est	-3 441 066	-3 441 066	
TOTAL TRAVAUX	-19 273 154	-19 264 171	-8 983

RAS

2.3 • Charges de gestion, promotion et taxe foncière

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1771/500-Charges de Gestion	-246 123	-197 394	-48 729
B : 1771/503-Taxes Foncières	-28 416	-28 416	
B : 1771/504-Contentieux	-139 801	-139 801	
B : 1771/505-Promotion	-60 818	-60 818	
B : 1771/A510-TVA non Récupérable	-3 917	-3 917	
3-Budget Dépenses Annexes	-479 075	-430 346	-48 729

La baisse de ce poste est liée à la fin de l'opération.

2.4 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-969 868	-950 473	-19 395
B : 1771/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 018 659	-1 018 659	
B : 1771/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-84 688	-119 214	34 526
4-Budget Remuneration	-2 073 215	-2 088 346	15 131
4-Budget Remuneration Gs Cap Est	-154 834	-154 834	
TOTAL REMUNERATION	-2 228 049	-2 243 180	15 131

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

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

Ces postes suivent l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération, telles qu'enregistrées dans ce CRAC au 31/12/2018.

2.5 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
5-Budget Frais Financiers	-1 556 028	-1 556 028	

RAS

II - LES RECETTES

2.1 • Cession charges foncières

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 1771/140-Cessions Menpenti	13 088 065	13 088 065	
A : 1771/146-Vente Bureaux	1 409 700	1 409 700	
1-Budget Cessions	14 497 765	14 497 765	

RAS

2.2 • Remboursements frais de dépollution et divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 1771/500-Produits Locatifs	840	840	
A : 1771/502-Produits Divers	1 267 067	1 267 067	
A : 1771/503-Remboursement RFF/Etat	9 139 209	9 139 209	
A : 1771/A401-Produits Financiers	56 662	56 662	
3-Budget Divers	10 463 778	10 463 778	

RAS

2.3 • Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 1771/400-Participations Métropole		-42 579	-42 579
A : 1771/411-Participations Ville Panofrance	-1 931 031	-1 931 032	-1
4-Budget Participations	-1 931 031	-1 973 611	-42 580

La participation « PANOFRANCE » présente un boni supplémentaire lié à la baisse du poste charges de gestion (cette opération est presque terminée).

POLE DE LOISIRS

I - LES DÉPENSES

2.1 • Acquisitions et études générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1773/100-Acquisitions Foncières Plc	-5 211 037	-5 211 037	
B : 1773/110-Frais Annexes Plc	-31 572	-31 572	
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-358 998	-358 998	
1-Budget Foncier	-5 601 607	-5 601 607	

RAS

2.2 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1773/300-Dépollution Pôle de Loisirs	-7 411 649	-7 411 649	
B : 1773/301-Travaux Pôle de Loisirs	-1 163 218	-1 163 218	
B : 1773/320-Travaux Imprévus Pole de Loisirs	-357 962	-357 962	
B : 1773/400-Honoraires Techniques Pôle de Loisirs	-300 000	-300 000	
2-Budget Travaux	-9 232 829	-9 232 829	

RAS

2.3 • Charges de gestion, promotion et taxe foncière

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1773/500-Charges de Gestion	-166 319	-166 319	
B : 1773/503-Taxes Foncières	-63 028	-63 028	
B : 1773/504-Contentieux	-25 970	-100 000	74 030
3-Budget Depenses Annexes	-255 317	-329 347	74 030

L'augmentation de ce poste est liée au dossier de contentieux en cours :

- Contentieux RFF/SNCF
- Contentieux BLEU CAPELETTE
- Expert judiciaire

2.4 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-754 488	-758 189	3 701
B : 1773/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 000 757	-1 000 757	
B : 1773/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-68 629	-84 006	15 377
4-Budget Remuneration	-1 823 874	-1 842 952	19 078

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

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

Ces postes suivent l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération, telles qu'enregistrées dans ce CRAC au 31/12/2018.

II - LES RECETTES

2.1 • Cession charges foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 1773/144-Cession Terrain PCg Vdm	1 934 813	1 934 813	
A : 1773/145-Vente Pôle de Loisirs	12 361 722	12 361 722	
1-Budget Cessions	14 296 535	14 296 535	

RAS

2.2 • Remboursements frais de dépollution et divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 1773/501-Produits Divers		60 503	60 503
A : 1773/502-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	6 433 525	4 081 619	-2 351 906
3-Budget Divers	6 433 525	4 142 122	-2 291 403

L'état des remboursements et des procédures en cours auprès de RFF pour le Pôle de loisirs est le suivant :

*Cout d'évacuation des terres remboursé par SIFER d'un montant de 892 070,30€HT ;

*Contentieux avec RFF, SOLEAM a été déboutée en instance et a été obligée de rembourser une partie des sommes payées. A ce jour, le montant perçu s'élève à la somme de 1 023 279,46€ HT. SOLEAM a lancé un pourvoi en cassation.

*A ce jour, nous estimons pouvoir réclamer un montant de 2 166 269,34 € de frais de dépollution sur la base des montants déjà perçus par la SOLEAM.

2.3 • Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 1773/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-143 693	2 240 818	2 384 511
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-3 672 741	-3 672 741	
4-Budget Participations	-3 816 434	-1 431 923	2 384 511

Il était prévu de restituer à la Métropole la somme de 143 693€ au titre de la participation à l'équilibre de cette opération. Toutefois, la décision de justice en appel a débouté SOLEAM des sommes préalablement encaissées, et a rendu nécessaire le remboursement de 2,3M€. Un pourvoi de cassation a été lancé.

Il convient donc de prendre en compte une augmentation de la participation à dû concurrence.

VII. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-56 147 652	-211 957	-56 359 609
B : 2-Dépenses.Etudes	-2 291 325	-450 876	-2 742 201
B : 3-Dépenses.Travaux	-66 968 908	-13 229 767	-80 198 675
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-5 840 528	-1 158 974	-6 999 502
B : 5-Dépenses.Divers	-6 586 115	-558 155	-7 144 270
B : 6-Dépenses.Rémunération	-12 304 532		-12 304 532
B : 7-Dépenses.Financiers	-5 012 574	-3	-5 012 577
Sous-total dépenses	-155 151 634	-15 609 732	-170 761 366
A : 1-Recettes.Ventes	44 497 090	7 984 509	52 481 599
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	19 429 231	3 871 604	23 300 835
A : 2-Recettes.Participations constructeurs	20 586 311		20 586 311
A : 3-Recettes.Subventions	284 420	58 590	343 010
A : 4-Recettes.Participations concédant	51 385 063	1 208 651	52 593 714
A : 5-Recettes.Divers	18 726 722	879 996	19 606 718
A : 6-Recettes.Financiers	242 794		242 794
Sous-total recettes	155 151 631	14 003 350	169 154 981
Sous-total trésorerie transitoire	2	-2	1 606 383

ZAC CAPELETTE

BILAN PRÉVISIONNEL (YC GS CAPELETTE)

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Foncier Réalisé	-35 484 423	-47 270	-35 531 693
1-Budget Foncier	-8 453 348	-155 999	-8 609 347
1a-Budget Enquête Parcellaire	-3 962 760		-3 962 760
1a-Budget Etudes Générales	-1 400 656	-275 293	-1 675 949
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-2 461 071	-492 213	-2 953 284
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-777 238	-155 447	-932 685
2-Budget Travaux Réalisés	-2 616 610	-537 755	-3 154 365
2-Budget Travaux	-14 111 591	-2 769 879	-16 881 470
2a-Budget Démolitions	-3 589 055	-706 623	-4 295 678
2c-Budget Dépollution	-3 937 404	-780 451	-4 717 855
1-Budget Travaux Ecole Capelette	-15 079 366	-2 942 590	-18 021 956
2d-Budget Imprévus			
2e-Budget Honoraires Techniques	-2 599 952	-515 496	-3 115 448
3-Budget Depenses Annexes	-5 412 649	-413 011	-5 825 660
4-Budget Remuneration	-8 218 400		-8 218 400
5-Budget Frais Financiers	-3 456 545	-4	-3 456 549
Sous-total dépenses	-111 561 068	-9 792 031	-121 353 099
1-Budget Cessions Réalisées	7 435 712	1 250 956	8 686 668
1a-Budget Cessions	8 267 077	1 416 960	9 684 037
2-Budget Subventions	284 420	58 590	343 010
3-Budget Divers	24 949 928	464 036	25 413 964
4-Budget Participations Équipements VDM	15 833 334	3 166 667	19 000 000
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	29 319 467		29 319 467
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	25 471 130	1 208 650	26 679 780
4-Budget Participations	54 790 597	1 208 650	55 999 247
Sous-total recettes	111 561 068	7 565 859	119 126 926
Sous-total TVA			2 226 171

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 15-oct
1-Budget Foncier Réalisé	-35 531 693	-35 676 214	144 521				
B : 177/109-P41 Rue Eiffel	-2			-2			
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci FI	-200 000				-200 000		
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 589 608	-5 282 808	-85 000			-221 800	
B : 177/149-Préemption	-1 135 000	-46 000	-1 089 000				
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 675 347	-1 284 471	-104 486	-23 000	-6 000	-257 386	-4
B : 177/160-Relogement	-9 390	-9 391					1
1-Budget Foncier	-8 609 347	-6 622 670	-1 278 486	-23 002	-206 000	-479 186	-3
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000		-25 000				
B : 177/119-Elarg. Lazer P74 Partie Sfic	-54 240		-54 240				
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Méditerranée	-50 000		-50 000				
B : 177/121-Elarg. Haut Curtel N 58 Partie	-3 600		-3 600				
B : 177/122-Elarg. Haut Curtel N 9 Partie Esat	-30 000		-29 997				-3
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-18 000		-18 000				
B : 177/124-L47-Elargissement Rue Desforges	-20 000			-19 998			-2
B : 177/125-Sci St Esprit (Ilot 15)	-2 000 000		-2 000 000				
B : 177/127-Sfic (P3-Voirie Nord Ecole)	-526 920			-526 920			
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-1 235 000		-321 000	-214 000		-700 000	
1a-Budget Enquête Parcellaire	-3 962 760		-2 501 837	-760 918		-700 000	-5
B : 177/200-Etudes Générales ZAC	-1 639 949	-1 439 074	-89 235	-76 185	-35 459		4
B : 177/201-AMO Rétrocession	-36 000		-18 000	-18 000			
1a-Budget Etudes Générales	-1 675 949	-1 439 074	-107 235	-94 185	-35 459		4
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-2 953 284			-340 001	-1 000 000	-1 613 284	1
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-932 685	-126 412	-806 273				
2-Budget Travaux Réalisés	-3 154 365	-3 154 365					
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-9 557 815	-9 444 758	-37 892	-28 400	-46 765		
B : 177/352-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	-1 024 376	-958 331	-66 044				-1
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-828 450	-739 116	-89 334				
B : 177/358-Tvx Place Fondrière+dépollution	-420 000			-420 000			
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-600 000			-240 000	-360 000		
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-439 057	-159 998	-75 195	-97 860	-97 860	-8 155	11
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-480 000		-240 000	-240 000			
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-461 822	-456 255	-5 568				1
B : 177/372-Tvx Réaménagement Rue Eiffel	-2 400 000				-2 400 000		
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-669 950	-54 265	-155 820	-239 268	-220 597		
2-Budget Travaux	-16 881 470	-11 812 723	-669 853	-1 265 528	-3 125 222	-8 155	11
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité, Murage...)	-883 838	-703 803	-41 554	-39 337	-39 337	-59 806	-1
B : 177/301-Démol m2: Hangar Socime	-699 564	-699 564					
B : 177/305-Démol Chapelle Inrap	-777 919	-764 743	-13 176				
B : 177/306-Démol Maisons Ilot 08	-245 124	-245 124					
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-219 325	-206 097	-13 228				
B : 177/309-Démolition Blanchisserie 48 Curtel	-151 142	-151 142					1
B : 177/310-Démolition 145 Bd Rabatau	-96 356	-96 357					-1
B : 177/311-Démolition 147 Bd Rabatau	-50 991	-34 114	-16 876				
B : 177/312-Démolition R5 Partielle	-500 000		-250 000	-250 000			
B : 177/313-Démolition Sanitor	-200 000				-200 002		2
B : 177/314-Démolition Crc-4 St Jean	-128 208	-128 208					
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-343 211	-81 872	-39 997	-39 997	-39 997	-141 350	2
2a-Budget Démolitions	-4 295 678	-3 111 024	-374 831	-329 334	-279 336	-201 156	3
B : 177/325-Dépollution	-3 490 332	-2 048 384			-600 810	-720 972	-120 166
B : 177/326-Terres Stockées Ilot 13	-336 832	-336 832					
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-450 000	-38 023	-250 000	-161 977			
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-440 691	-247 022	-56 595	-68 532	-68 532		-10
2c-Budget Dépollution	-4 717 855	-2 670 261	-306 595	-230 509	-669 342	-720 972	-120 176
2d-Budget Imprévus							
2e-Budget Honoraires Techniques	-3 115 448	-1 949 287	-157 888	-82 385	-274 077	-98 810	-553 001
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 709 580	-2 232 263	-113 245	-87 065	-94 980	-94 980	-87 047
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-840 465	-609 491	-80 975	-25 000	-10 000	-40 000	-74 999
B : 177/502-Assurance	-148 000	-100 528	-13 000	-13 000	-12 000	-9 469	-3
B : 177/503-Taxes Foncières	-2 100 000	-1 599 746	-160 993	-170 416	-168 845		
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-27 615	-27 615					
3-Budget Dépenses Annexes	-5 825 660	-4 569 643	-368 213	-295 481	-285 825	-144 449	-162 049
B : 177/A300-Rémunération Forfaitaire	-11 434	-11 434					
B : 177/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-67 008			-67 008			
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 207 283	-3 337 740	-287 510	-144 794	-242 916	-167 614	-26 709
B : 177/A311-Rémunération sur Frais Financiers 98 ZAC Capelette	-16 910	-16 910					
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 108 996	-560 562	-30 260	-59 192		-218 372	-240 610
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%	-1 437 530	-1 751 566	157 017			157 017	2
B : 177/A326-Rémunération sur Recettes Particuliers	-187 047	-187 048					1
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-94 763	-88 999	-5 767				3
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-333 461						-333 461
4-Budget Remuneration	-7 464 432	-5 954 259	-166 520	-270 994	-242 916	-228 969	-600 774
5-Budget Frais Financiers	-3 456 549	-3 456 544					-5
Sous-total dépenses	-102 577 175	-80 542 476	-6 593 210	-3 692 337	-6 118 177	-4 194 981	-1 435 994
1-Budget Cessions Réalisées	8 686 668	8 686 672					-4
A : 177/149-Ventes Biens de Relogement	317 702						317 702
A : 177/154-Ilot 12		40 800	-40 800				
A : 177/155-Ilot 15	7 487 040					748 704	6 738 336
A : 177/156-44 Eiffel	864 575		864 575				
A : 177/158-Ilot 13-Vente Vdm Parc	1 014 720			1 014 720			
1a-Budget Cessions	9 684 037	40 800	823 775	1 014 720		748 704	7 056 038
2-Budget Subventions	343 010	343 010					
A : 177/200-Participations Constructeurs ZAC Capelette	20 586 311	20 586 311					
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	2 750 741	2 595 812	31 763	69 684	53 467		15
A : 177/501-Produits Divers	62 949	62 944	5				
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 827 831	322 015	1 505 816				
A : 177/A401-Produits Financiers	186 132	186 129					3
3-Budget Divers	25 413 964	23 753 211	1 537 584	69 684	53 467		18
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	29 319 467	11 000 000	6 000 000	6 065 647	6 253 820		
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	26 679 780	26 679 780					
4-Budget Participations	55 999 247	37 679 780	6 000 000	6 065 647	6 253 820		
Sous-total recettes	100 126 926	70 503 473	8 361 359	7 150 051	6 307 287	748 704	7 056 052
C : 177/A610-Emprunts Encaissements	23 220 064	23 220 064					
C : 177/A620-Avances Encaissements	12 500 000	12 500 000					-3 491 471
C : 177/A520-Crédit de TVA Remboursé		3 491 471					4 974 757
D : 177/A520-TVA Reversée	2 450 248	-2 524 625	116				3
D : 177/A610-Remboursement Emprunts	-23 220 064	-23 220 067					-12 500 000
D : 177/A620-Remboursement Avances	-12 500 000						
Sous-total trésorerie transitoire	2 450 248	13 466 843	116				-11 016 711
Trésorerie brute		3 427 840	5 196 105	8 653 819	8 842 929	5 396 652	-1

ECOLE CAPELETTE

BILAN ET ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

Désignation lignes budgétaires	HT HT au 31/12/18		TVA TTC au 31/12/18		A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	15-oct
B : 1774/100-Acquisition Foncier Ilot 11 et Ilot 12		-192 401		-192 401		-144 521	-47 880			
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)		-80 000	-16 000	-96 000		-96 000				
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)		-60 000	-12 000	-72 000		-72 000				
B : 1774/300-Services Concédés/Raccordements		-60 000	-12 000	-72 000				-36 000	-36 000	
B : 1774/302-Travaux Divers		-80 000	-16 000	-96 000				-48 000	-48 000	
B : 1774/303-Travaux Ecole		-7 450 000	-1 490 000	-8 940 000				-4 246 497	-4 246 497	-447 006
B : 1774/304-Travaux Gymnase		-2 500 000	-500 000	-3 000 000				-1 424 997	-1 424 997	-150 006
B : 1774/305-Dépollution		-500 000	-100 000	-600 000				-600 000		
B : 1774/306-Provision pour Révision de Prix		-895 500	-179 100	-1 074 600				-623 865	-397 005	-53 730
B : 1774/307-Tolérance sur Montant Travaux		-522 500	-104 500	-627 000				-383 163	-243 831	-6
B : 1774/320-Imprévus sur Coûts Travaux		-402 808	-80 562	-483 370					-483 370	
B : 1774/400-Ordonnance Pilotage Coordination OPC		-115 211	-23 042	-138 253			-69 127	-38 016	-24 192	-6 918
B : 1774/401-Bureau Contrôle Ct		-110 211	-22 042	-132 253			-66 127	-36 366	-23 142	-6 618
B : 1774/402-Coordonateur Sécurité CSPS		-55 106	-11 021	-66 127			-33 064	-18 183	-11 571	-3 309
B : 1774/404-Maitrise d'Oeuvre (Bâtiment)		-1 382 535	-276 507	-1 659 042			-495 341	-540 372	-540 372	-82 957
B : 1774/405-Provision Evolution Marchés de Service		-83 948	-16 790	-100 738			-50 369	-45 332	-5 037	
B : 1774/500-Indemnités Concours (4 Candidats)		-185 904	-37 181	-223 085			-223 085			
B : 1774/501-1% Artistique		-99 500	-19 900	-119 400				-11 940	-107 460	
B : 1774/502-Assurance TRC et Do		-174 017		-174 017				-174 017		
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Divers		-20 000	-4 000	-24 000		-2 600	-13 079	-8 323		2
B : 1774/505-Mission Synthèse		-109 725	-21 945	-131 670				-131 670		
1-Budget Travaux Ecole Capelette		-15 079 366	-2 942 590	-18 021 956		-315 121	-998 072	-8 366 741	-7 591 474	-750 548
4-Budget Remuneration Ecole Capelette		-753 968		-753 968		-7 324	-44 538	-362 713	-325 015	-14 378
Sous-total dépenses		-15 833 334	-2 942 590	-18 775 924		-322 445	-1 042 610	-8 729 454	-7 916 489	-764 926
4-Budget Participations Équipements		15 833 333	3 166 667	19 000 000			907 020	7 259 150	6 753 319	4 080 511
Sous-total recettes		15 833 333	3 166 667	19 000 000			907 020	7 259 150	6 753 319	4 080 511
Sous-total TVA				-224 077						-224 077
Trésorerie brute						-322 445	-458 035	-1 928 339	-3 091 509	-1

TABLEAU DES ECARTS-TTC ZAC CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	TTC au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 177/100-Acquisitions ZAC Capelette	-27 703 507	-27 558 985	-144 522
B : 177/101-Acq Parcelle O104-O114-O113 Trav St Jean	-122 120	-127 664	5 544
B : 177/102-Acq Trav St Jean-Domicil 855o12-110	-50 000	-77 692	27 692
B : 177/104-Acq 855 R5-Grande Loge / 174-182 Rabatau	-1 761 000	-1 761 000	
B : 177/105-Acq Parcelle O25-Sogima	-60 000	-59 872	-128
B : 177/106-Acq Place Rabatau Bonnefoy (Erilia)	-50 204	-40 204	-10 000
B : 177/107-Acq Place Rabatau/Chemin Argile-Automobile Club	-407 880	-407 880	
B : 177/108-Acq 855 C 75-Chapelle Ville de Marseille	-61 236	-61 236	
B : 177/111-Acq Angle 65 Bd Aciéries/Rue G.Eiffel-Sci Jlb	-1 400 000	-1 405 400	5 400
B : 177/112-Acq Parcelle 855m2 (Amiable)	-1 200 000	-1 766 950	566 950
B : 177/113-Acq Terrains Militaires Montfuron	-740 300		-740 300
B : 177/115-Acq 50 Rue A. Curtel/75 Aciéries-Brossette	-1 000 000	-1 127 000	127 000
B : 177/116-Acq 50 Rue A. Curtel-Alma Invest	-920 000	-753 200	-166 800
B : 177/117-Acq 2 Appartements pour Relogement	-317 702	-317 702	
B : 177/129-O107 Partie Logimed		-21 196	21 196
B : 177/130-O108 Sogima		-5 904	5 904
B : 177/131-855l47p 855l53p-Ort Rue des Forges		-39 808	39 808
1-Budget Foncier Réalisé	-35 793 949	-35 531 693	-262 256
B : 177/109-P41 Rue Eiffel		-2	2
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci Fl	-200 000	-200 000	
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 288 986	-5 589 608	300 622
B : 177/149-Préemption	-2 627 486	-1 135 000	-1 492 486
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 312 869	-1 675 347	362 478
B : 177/160-Relogement	-9 390	-9 390	
1-Budget Foncier	-9 438 731	-8 609 347	-829 384
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000	-25 000	
B : 177/119-Elarg. Lazer P74 Partie Sfic	-54 240	-54 240	
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée	-50 000	-50 000	
B : 177/121-Elarg. Haut Curtel N 58 Partie	-3 600	-3 600	
B : 177/122-Elarg. Haut Curtel N 9 Partie Esat	-30 000	-30 000	
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-18 000	-18 000	
B : 177/124-L47-Elargissement Rue Desforges	-20 000	-20 000	
B : 177/125-Sci St Esprit (Ilot 15)	-2 000 000	-2 000 000	
B : 177/127-Sfic (P3-Voirie Nord Ecole)		-526 920	526 920
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-1 546 000	-1 235 000	-311 000
1a-Budget Enquête Parcellaire	-3 746 840	-3 962 760	215 920

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	TTC au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-1 640 083	-1 639 949	-134
B : 177/201-AMO Rétrocession	-36 000	-36 000	
1a-Budget Etudes Générales	-1 676 083	-1 675 949	-134
B : 177/367-Tvx Aménagements square ilot 19	-150 000		-150 000
2-Budget Travaux Abandonnés	-150 000		-150 000
B : 177/350-Tvx Connexion Bessede-Pantheon+aménagement Espace Tempora		-1 200 000	1 200 000
B : 177/360-Tvx Voie 01 Rue Alexander Entre V10 et V11	-800 000	-800 000	
B : 177/361-Tvx Voie 07 Devant Ilot 15 + Abords V01 et V12	-453 284	-453 284	
B : 177/364-Tvx Saurel, Abords Eglise	-200 000	-200 000	
B : 177/379-Voie 11: de V01 et V07 (Abords Ilot 15)	-300 000	-300 000	
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-1 753 284	-2 953 284	1 200 000
B : 177/376-Voie 11: Trav St Jean , de V06 à V23	-250 000	-932 685	682 685
B : 177/377-Voie 11 V23 et V01	-250 000		-250 000
B : 177/378-Voie 23 (Jusqu à V11). Suite Démol Crc	-200 000		-200 000
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-700 000	-932 685	232 685
2-Budget Travaux Réalisés	-3 149 886	-3 154 365	4 479
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-9 524 172	-9 557 815	33 643
B : 177/352-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	-995 646	-1 024 376	28 730
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-826 397	-828 450	2 053
B : 177/358-Tvx Place Fonderie+dépollution		-420 000	420 000
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-500 000	-600 000	100 000
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-405 612	-439 057	33 445
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-350 000	-480 000	130 000
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-434 400	-461 822	27 422
B : 177/372-Tvx Réaménagement Rue Eiffel		-2 400 000	2 400 000
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-54 678	-669 950	615 272
2-Budget Travaux	-13 090 905	-16 881 470	3 790 565
B : 177/300-Demolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-934 737	-883 838	-50 899
B : 177/301-Démol m2: Hangar Socime	-699 564	-699 564	
B : 177/302-Démol m2: Clamois	-174 070		-174 070
B : 177/303-Démol m2: Cohen	-103 000		-103 000
B : 177/304-Démol m2: Centre Funéraire	-95 481		-95 481
B : 177/305-Démol Chapelle Inrap	-777 919	-777 919	
B : 177/306-Démol Maisons Ilot 08	-245 124	-245 124	
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-352 141	-219 325	-132 816
B : 177/309-Démolition Blanchisserie 48 Curtel	-151 142	-151 142	
B : 177/310-Démolition 145 Bd Rabatau	-96 356	-96 356	
B : 177/311-Démolition 147 Bd Rabatau	-100 000	-50 991	-49 009
B : 177/312-Démolition R5 Partielle	-500 000	-500 000	
B : 177/313-Démolition Sanitor	-200 000	-200 000	
B : 177/314-Démolition Crc-4 St Jean	-128 208	-128 208	
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-343 255	-343 211	-44
2a-Budget Démolitions	-4 900 997	-4 295 678	-605 319
B : 177/325-Dépollution	-6 840 495	-3 490 332	-3 350 163
B : 177/326-Terres Stockées Ilot 13	-336 833	-336 832	-1
B : 177/327-Centrale d'Affinage Rabatau	-600 000		-600 000
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-450 000	-450 000	
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-658 494	-440 691	-217 803
2c-Budget Dépollution	-8 885 822	-4 717 855	-4 167 967
2d-Budget Imprévus	-1 200 000		-1 200 000
2e-Budget Honoraires Techniques	-2 864 293	-3 115 448	251 155

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	TTC au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 525 262	-2 709 580	184 318
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-427 858	-840 465	412 607
B : 177/502-Assurance	-107 000	-148 000	41 000
B : 177/503-Taxes Foncières	-1 987 835	-2 100 000	112 165
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-27 615	-27 615	
3-Budget Depenses Annexes	-5 075 570	-5 825 660	750 090
B : 177/A300-Rémunération Forfaitaire	-11 434	-11 434	
B : 177/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€		-67 008	67 008
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 227 944	-4 207 283	-20 661
B : 177/A311-Rémunération sur Frais Financiers 98 ZAC Capelette	-16 910	-16 910	
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 209 140	-1 108 996	-2 100 144
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%		-1 437 530	1 437 530
B : 177/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-187 046	-187 047	1
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-101 204	-94 763	-6 441
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-333 461	-333 461	
4-Budget Remuneration	-8 087 139	-7 464 432	-622 707
B : 177/A400-Autres Frais Financiers	-27 295	-27 299	4
B : 177/A401-Intérêts Court Terme	-494 585	-482 243	-12 342
B : 177/A402-Intérêts sur Emprunts	-2 947 007	-2 947 007	
5-Budget Frais Financiers	-3 468 887	-3 456 549	-12 338
Sous-total dépenses	-103 982 386	-102 577 175	-1 405 211
1-Budget Cessions Réalisées	8 686 668	8 686 668	
A : 177/150-Vente Vdm Terrain Parc Bonnefoy ZAC Capelette	2 162 000		-2 162 000
A : 177/157-Ilôt Fonderie	1 084 860		-1 084 860
1a-Budget Cessions Abandonnées	3 246 860		-3 246 860
A : 177/149-Ventes Biens de Relogement		317 702	317 702
A : 177/154-Ilôt 12	6 580 800		-6 580 800
A : 177/155-Ilôt 15	7 487 040	7 487 040	
A : 177/156-44 Eiffel	960 000	864 575	-95 425
A : 177/158-Ilôt 13-Vente Vdm Parc		1 014 720	1 014 720
1a-Budget Cessions	15 027 840	9 684 037	-5 343 803
2-Budget Subventions	343 010	343 010	
A : 177/200-Participations Constructeurs ZAC Capelette	19 997 850	20 586 311	588 461
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	2 915 737	2 750 741	-164 996
A : 177/501-Produits Divers		62 949	62 949
A : 177/520-Remboursement Dépollution	2 064 324	1 827 831	-236 493
A : 177/A401-Produits Financiers	209 082	186 132	-22 950
3-Budget Divers	25 186 993	25 413 964	226 971
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	23 611 917	29 319 467	5 707 550
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	26 679 780	26 679 780	
4-Budget Participations	50 291 697	55 999 247	5 707 550
Sous-total recettes	102 783 068	100 126 926	-2 656 142
Sous-total TVA	1 199 321	2 450 248	-1 250 927

ECART 2018-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 177/100-Acquisitions ZAC Capelette		562 414	-562 414
B : 177/112-Acq Parcelle 855m2 (Amiable)	-55 950	-55 950	
B : 177/114-Evictions Commerciales	-85 000	-2 700 622	2 615 622
B : 177/116-Acq 50 Rue A. Curtel-Alma Invest	169 350	169 350	
B : 177/149-Préemption	-89 000		-89 000
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-97 614	-122 049	24 435
1-Budget Foncier	-158 214	-2 146 857	1 988 643
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-200 000		-200 000
B : 177/129-O107 Partie Logimed		-21 196	21 196
B : 177/130-O108 Sogima		-5 904	5 904
B : 177/131-855I47p 855I53p-Ort Rue des Forges		-39 808	39 808
1a-Budget Enquête Parcellaire	-200 000	-66 908	-133 092
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-39 268	-20 874	-18 394
1a-Budget Etudes Générales	-39 268	-20 874	-18 394
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-24 115	-16 229	-7 886
B : 177/352-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	-38 857		-38 857
B : 177/355-Tvx Cadet-Lazer-Bessede	-12 712	-12 712	
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-85 901		-85 901
B : 177/368-Tvx Divers	-101 045	-74 029	-27 016
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-24 000		-24 000
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-282 233	-271 010	-11 223
B : 177/375-Travaux Réhabilitation	-413		-413
2-Budget Travaux	-569 276	-373 980	-195 296
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-36 401	-3 242	-33 159
B : 177/301-Démol m2: Hangar Socime	-12 571	-12 571	
B : 177/305-Démol Chapelle Inrap	-13 176		-13 176
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-74 188	-60 995	-13 193
B : 177/309-Démolition Blanchisserie 48 Curtel	-7 210	-7 210	
B : 177/311-Démolition 147 Bd Rabatau	-94 906	-29 614	-65 292
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-35 382	-922	-34 460
2a-Budget Démolitions	-273 834	-114 554	-159 280
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-201 265	-40 813	-160 452
2b-Budget Honoraires Techniques	-201 265	-40 813	-160 452
B : 177/376-Voie 11: Trav St Jean , de V06 à V23	-86 550	-121 636	35 086
B : 177/377-Voie 11 V23 et V01	-69 228		-69 228
B : 177/378-Voie 23 (Jusqu à V11).Suite Démol Crc	-200 000		-200 000
2b-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-355 778	-121 636	-234 142
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-50 000		-50 000
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-25 181	-45 402	20 221
2c-Budget Dépollution	-75 181	-45 402	-29 779
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-139 774	-85 609	-54 165
B : 177/502-Assurance	-8 000	-15 587	7 587
B : 177/503-Taxes Foncières	-217 897	-170 098	-47 799
3-Budget Depenses Annexes	-365 671	-271 294	-94 377
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-29 984	-215 612	185 628
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-28 976	-30 260	1 284
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%	-48 485	-41 192	-7 293
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	4 406	-292	4 698
4-Budget Remuneration	-103 039	-287 356	184 317
Sous-total dépenses	-2 341 526	-3 489 674	1 148 148
A : 177/154-Ilot 12-Vente Vdm Ecole	-40 800		40 800
A : 177/156-44 Eiffel	960 000		-960 000
1a-Budget Cessions	919 200		-919 200
A : 177/200-Participations Constructeurs ZAC Capelette	606 080	588 461	-17 619
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	163 184	147 960	-15 224
A : 177/501-Produits Divers		62 944	62 944
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 742 309		-1 742 309
3-Budget Divers	2 511 573	799 365	-1 712 208
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	11 000 000	11 000 000	
4-Budget Participations	11 000 000	11 000 000	
Sous-total recettes	14 430 773	11 799 365	-2 631 408
C : 177/A520-Crédit de TVA Remboursé	216 214	221 465	332 198
D : 177/A520-TVA Reversée			
Sous-total trésorerie transitoire	216 214	221 465	332 198
Trésorerie brute	12 305 461	8 531 156	

POLE CAP EST

BILAN PREVISIONNEL

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/18
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-2 812 110	-3 086	-2 815 196
2-Budget Travaux	-16 101 102	-3 155 176	-19 256 278
3-Budget Depenses Annexes	-430 346	-68 917	-499 263
4-Budget Remuneration	-2 088 346		-2 088 346
5-Budget Frais Financiers	-1 556 028		-1 556 028
Sous-total dépenses	-22 987 932	-3 227 179	-26 215 111
1-Budget Cessions	14 497 765	2 678 507	17 176 272
3-Budget Divers	10 463 778	241 114	10 704 892
4-Budget Participations	-1 973 611	1	-1 973 610
Sous-total recettes	22 987 932	2 919 622	25 907 554
Sous-total TVA			307 555

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/18
	Budget actualisé		
1-Budget Travaux Gs Cap Est	-3 441 066	-654 840	-4 095 906
4-Budget Remuneration Gs Cap Est	-154 834		-154 834
Sous-total dépenses	-3 595 900	-654 840	-4 250 740
4-Budget Participations Équipements VDM	3 595 898	704 937	4 300 835
Sous-total recettes	3 595 898	704 937	4 300 835
Sous-total trésorerie TVA	2	-3	-50 095

Cumul des prévisions TTC En Euros	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/18
	Budget actualisé		
Total recettes	26 583 830	3 624 559	30 208 389
Total dépenses	-26 583 832	-3 882 019	-30 465 851

ECHancier de Trésorerie Prévisionnelle POLE CAP EST

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.
1-Budget Foncier	-2 815 196	-2 815 197		1
B : 1771/200-Etudes Générales PanoFrance	-332 478	-332 477		-1
B : 1771/300-Démolition PanoFrance	-111 228	-111 228		
B : 1771/301-Démolition Caserne Eguison	-412 924	-412 924		
B : 1771/304-VRD Infrastructures Publiques	-4 335 513	-4 335 511		-2
B : 1771/305-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-10 149 112	-10 133 296	-6 777	-9 039
B : 1771/306-Déplacement Ligne Edf	-1 566 861	-1 566 861		
B : 1771/307-Couverture du Jarret	-778 749	-778 749		
B : 1771/308-Aménagement Paysagers	-1 049 609	-1 049 608		-1
B : 1771/320-Travaux Imprévus Cap Est	-14 755	-14 755		
B : 1771/400-Honoraires Techniques Cap Est	-505 049	-505 047		-2
2-Budget Travaux	-19 256 278	-19 240 456	-6 777	-9 045
3-Budget Dépenses Annexes	-499 263	-499 258		-5
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-950 473	-949 818	-279	-376
B : 1771/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 018 659	-1 018 658		-1
B : 1771/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-119 214			-119 214
4-Budget Remuneration	-2 088 346	-1 968 476	-279	-119 591
5-Budget Frais Financiers	-1 556 028	-1 556 031		3
Sous-total dépenses	-26 215 111	-26 079 418	-7 056	-128 637
1-Budget Cessions	17 176 272	17 176 271		1
3-Budget Divers	10 704 892	10 704 892		
A : 1771/400-Participations Métropole	-42 579			-42 579
A : 1771/411-Participations Ville PanoFrance	-1 931 031	-1 931 031		
4-Budget Participations	-1 973 610	-1 931 031		-42 579
Sous-total recettes	25 907 554	25 950 132		-42 578
Sous-total TVA	307 555	304 920		2 635
Trésorerie brute		175 634	168 578	-2

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.
1-Budget Travaux Gs Cap Est	-4 095 906	-4 095 909	3
4-Budget Remuneration Gs Cap Est	-154 834	-154 836	2
Sous-total dépenses	-4 250 740	-4 250 745	5
4-Budget Participations Équipements VDM	4 300 835	4 289 614	11 221
Sous-total recettes	4 300 835	4 289 614	11 221
Sous-total trésorerie TVA	-50 095	-49 978	-117
Trésorerie brute		-11 109	

Cumul des prévisions TTC En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.
Total recettes	30 208 389	30 239 746	11 221	-42 578
Total dépenses	-30 465 851	-30 330 163	-7 051	-128 637
Total trésorerie transitoire				
Trésorerie globale		164 525	168 578	-2

TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE CAP EST

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Foncier	-3 147 673	-3 147 674	1
B : 1771/300-Démolition Panofrance	-111 228	-111 228	
B : 1771/301-Démolition Caserne Eguison	-412 924	-412 924	
B : 1771/304-VRD Infrastructures Publiques	-4 335 511	-4 335 513	2
B : 1771/305-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-10 149 113	-10 149 112	-1
B : 1771/306-Déplacement Ligne Edf	-1 566 861	-1 566 861	
B : 1771/307-Couverture du Jarret	-778 749	-778 749	
B : 1771/308-Aménagement Paysagers	-1 049 608	-1 049 609	1
B : 1771/320-Travaux Imprévus Cap Est	-25 535	-14 755	-10 780
B : 1771/400-Honoraires Techniques Cap Est	-505 047	-505 049	2
2-Budget Travaux	-18 934 576	-18 923 800	-10 776
B : 1771/500-Charges de Gestion	-289 392	-230 915	-58 477
B : 1771/503-Taxes Foncières	-28 416	-28 416	
B : 1771/504-Contentieux	-197 293	-167 194	-30 099
B : 1771/505-Promotion	-72 737	-72 738	1
B : 1771/A510-TVA non Récupérable			
3-Budget Dépenses Annexes	-587 838	-499 263	-88 575
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-969 868	-950 473	-19 395
B : 1771/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 018 659	-1 018 659	
B : 1771/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-84 688	-119 214	34 526
4-Budget Remuneration	-2 073 215	-2 088 346	15 131
5-Budget Frais Financiers	-1 556 028	-1 556 028	
Sous-total dépenses	-26 299 330	-26 215 111	-84 219
1-Budget Cessions	17 176 272	17 176 272	
3-Budget Divers	10 704 892	10 704 892	
A : 1771/400-Participations Métropole		-42 579	-42 579
A : 1771/411-Participations Ville Panofrance	-1 931 031	-1 931 032	-1
4-Budget Participations	-1 931 031	-1 973 611	-42 580
Sous-total recettes	25 950 133	25 907 553	-42 580
Sous-total TVA	349 197	307 555	41 642

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Travaux Gs Cap Est	-4 095 906	-4 095 906	
4-Budget Remuneration Gs Cap Est	-154 834	-154 834	
Sous-total dépenses	-4 250 740	-4 250 740	
4-Budget Participations Équipements VDM	4 300 835	4 300 835	
Sous-total recettes	4 300 835	4 300 835	
Sous-total TVA	-50 095	-50 095	

Cumul des prévisions TTC En Euros	TTC au 31/12/16 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
Total recettes	30 250 968	30 208 388	-42 580
Total dépenses	-30 550 070	-30 465 851	-84 219
Total TVA	299 102	257 460	41 642

POLE DE LOISIR

BILAN PREVISIONNEL POLE DE LOISIR

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-5 242 609	-5 602	-5 248 211
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-358 998	-70 369	-429 367
B : 1773/300-Dépollution Pôle de Loisirs	-7 411 649	-1 454 805	-8 866 454
B : 1773/301-Travaux Pôle de Loisirs	-1 163 218	-227 991	-1 391 209
B : 1773/320-Travaux Imprévus Pole de Loisirs	-357 962	-71 592	-429 554
B : 1773/400-Honoraires Techniques Pôle de Loisirs	-300 000	-58 974	-358 974
2-Budget Travaux	-9 591 827	-1 883 731	-11 475 558
B : 1773/500-Charges de Gestion	-166 319	-28 888	-195 207
B : 1773/503-Taxes Foncières	-63 028		-63 028
B : 1773/504-Contentieux	-100 000	-17 461	-117 461
3-Budget Dépenses Annexes	-329 347	-46 349	-375 696
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-758 189		-758 189
B : 1773/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 000 757		-1 000 757
B : 1773/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-84 006		-84 006
4-Budget Remuneration	-1 842 952		-1 842 952
Sous-total dépenses	-17 006 735	-1 935 682	-18 942 417
1-Budget Cessions	14 296 535	2 638 085	16 934 620
3-Budget Divers	4 142 122	174 846	4 316 968
A : 1773/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 240 818		2 240 818
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-3 672 741		-3 672 741
4-Budget Participations	-1 431 923		-1 431 923
Sous-total recettes	17 006 734	2 812 931	19 819 665
Sous-total TVA	1	-1	-877 248

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE DE LOISIR

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.
1-Budget Foncier	-5 248 211	-5 248 210				-1
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-429 367	-429 366				-1
B : 1773/300-Dépollution Pôle de Loisirs	-8 866 454	-7 904 209			-177 329	-784 916
B : 1773/301-Travaux Pôle de Loisirs	-1 391 209	-1 391 209				
B : 1773/320-Travaux Imprévus Pole de Loisirs	-429 554				-34 364	-395 190
B : 1773/400-Honoraires Techniques Pôle de Loisirs	-358 974	-234 270			-10 769	-113 935
2-Budget Travaux	-11 475 558	-9 959 054			-222 462	-1 294 042
B : 1773/500-Charges de Gestion	-195 207	-195 207				
B : 1773/503-Taxes Foncières	-63 028	-63 028				
B : 1773/504-Contentieux	-117 461	-104 621	-12 841			1
3-Budget Dépenses Annexes	-375 696	-362 856	-12 841			1
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-758 189	-693 366	-912		-50 215	-13 696
B : 1773/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 000 757	-1 000 757				
B : 1773/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-84 006					-84 006
4-Budget Remuneration	-1 842 952	-1 694 123	-912		-50 215	-97 702
Sous-total dépenses	-18 942 417	-17 264 243	-13 753		-272 677	-1 391 744
1-Budget Cessions	16 934 620	16 934 620				
A : 1773/501-Produits Divers	60 503	55 916	4 587			
A : 1773/502-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	4 256 465	2 090 195	2 166 269			1
3-Budget Divers	4 316 968	2 146 111	2 170 856			1
A : 1773/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 240 818					2 240 818
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-3 672 741	-3 672 741				
4-Budget Participations	-1 431 923	-3 672 741				2 240 818
Sous-total recettes	19 819 665	15 407 990	2 170 856			2 240 819
Sous-total TVA	-877 248	-1 164 330				287 082
Trésorerie brute		-3 020 583	-863 480	-863 480	-1 136 157	

TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE DE LOISIR

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TTC au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Foncier	-5 248 211	-5 248 211	
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-429 366	-429 367	1
B : 1773/300-Dépollution Pôle de Loisirs	-8 866 453	-8 866 454	1
B : 1773/301-Travaux Pôle de Loisirs	-1 391 209	-1 391 209	
B : 1773/320-Travaux Imprévus Pole de Loisirs	-429 546	-429 554	8
B : 1773/400-Honoraires Techniques Pôle de Loisirs	-358 974	-358 974	
2-Budget Travaux	-11 475 548	-11 475 558	10
B : 1773/500-Charges de Gestion	-195 207	-195 207	
B : 1773/503-Taxes Foncières	-63 028	-63 028	
B : 1773/504-Contentieux	-31 150	-117 461	86 311
3-Budget Depenses Annexes	-289 385	-375 696	86 311
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-754 488	-758 189	3 701
B : 1773/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 000 757	-1 000 757	
B : 1773/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-68 629	-84 006	15 377
4-Budget Remuneration	-1 823 874	-1 842 952	19 078
Sous-total dépenses	-18 837 018	-18 942 417	105 399
1-Budget Cessions	16 934 620	16 934 620	
A : 1773/501-Produits Divers		60 503	60 503
A : 1773/502-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	6 608 370	4 256 465	-2 351 905
3-Budget Divers	6 608 370	4 316 968	-2 291 402
A : 1773/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-143 693	2 240 818	2 384 511
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-3 672 741	-3 672 741	
4-Budget Participations	-3 816 434	-1 431 923	2 384 511
Sous-total recettes	19 726 556	19 819 665	93 109
Sous-total TVA	-889 538	-877 248	-12 290

ECART 2018-TTC POLE DE LOISIR

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 1773/300-Dépollution Pôle de Loisirs		-152 220	152 220
2-Budget Travaux		-152 220	152 220
B : 1773/504-Contentieux	-54 466	-42 269	-12 197
3-Budget Depenses Annexes	-54 466	-42 269	-12 197
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-289	-7 788	7 499
4-Budget Remuneration	-289	-7 788	7 499
Sous-total dépenses	-54 755	-202 277	147 522
A : 1773/145-Vente Pôle de Loisirs	1 648 230	1 648 230	
1-Budget Cessions	1 648 230	1 648 230	
A : 1773/501-Produits Divers		55 917	55 917
A : 1773/502-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	-2 354 866	-2 351 367	3 499
3-Budget Divers	-2 354 866	-2 295 450	59 416
A : 1772/411-Participations Equipements	11 220		-11 220
4-Budget Participations	11 220		-11 220
Sous-total recettes	-695 416	-647 220	48 196
D : 1773/A520-TVA Reversée	54 384		-54 384
Sous-total trésorerie transitoire	54 384		-54 384
Trésorerie brute	-695 787	-849 497	

TABLEAU DES ACQUISITIONS

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
1-Acquisitions	1 bd fernand bonnefoy	855 C 75	Ville de Marseille - Chapelle	61 236	486	0	29/04/2016	18/11/2016
1-Acquisitions	64 rue alfred curtel - lots 2/3 et 12	855 M 2	Association EN ASNR mosquee	700 000	0	0	31/12/2022	00/00/00
1-Acquisitions	64 bd lazer/74 rue alfred curtel - lots 23 et 1/8 du lot 29	855 M 2	BEITONE	221 000	0	0	27/02/2015	20/05/2015
1-Acquisitions	64 rue alfred curtel - lot 27 et 1/8 lot 29	855 M 2	LO MONACO	90 000	855	0	30/03/2015	11/06/2015
1-Acquisitions	147 bd rabatau - lots 1/2 et 4	856 C 149	automobile club de provence	407 880	0	0	11/04/2016	01/12/2016
1-Acquisitions	4 Rue A. Saurel	855O114	Syndicat des copropriétaires des hauts de St Jean	12 946	92	0	30/06/2017	23/04/2018
1-Acquisitions	174-182 bd rabatau - lots 1/2/3/4/5 et 10	855 R 5	grande loge de france	1 761 000	1 067	0	28/10/2016	04/11/2016
1-Acquisitions	4 Rue A. Saurel/ Bd St Jean-855O104	855O104	SOGIMA	49 302	372	0	30/06/2017	23/04/2018
1-Acquisitions	65 bd des acieres/rue gustave eiffel	855 P 145 (Ex P 30)	SCI JLB	1 405 400	2 965	0	21/12/2017	15/05/2018
1-Acquisitions	46 rue gustave eiffel	855 P 146	sci fl	200 000	0	0	01/06/2021	00/00/00
1-Acquisitions	74 rue alfred curtel - lots 33 et 34	855 M 2	COHEN	1 200 000	1 350	0	07/07/2017	28/11/2017
1-Acquisitions	75 rue alfred curtel/75 bd des acieres + reemploi	855 O 32	BROSSETTE	1 127 000	2 830	0	30/11/2017	25/07/2018
1-Acquisitions	50 rue alfred curtel	855 O 33	ALMA INVEST	753 200	355	2 000,00	30/11/2017	03/07/2018
1-Acquisitions	4 Bd st jean-855O25	855O25	SOGIMA	59 872	446	0	30/06/2017	23/04/2018
1-Acquisitions	1 bd fernand bonnefoy/Bd Rabatau	855 R 92 (voirie)	ERLUA	40 204	297	0	30/09/2015	00/00/00
1-Acquisitions	65 bd Lazer/8 bd St Jean (ex locaux CRC)	855O23	CAP 10 SARL	562 414	1 310	0	30/09/2017	24/10/2018
1-Acquisitions	65 bd Lazer/8 bd St Jean (ex locaux SANITOR)	855O23-26-27	CAP 10 SARL	664 950	1 100	0	30/09/2018	24/10/2018
1-Acquisitions	rue henry cousinou 855O123	855 O 113 p devenue O123	SDC Hauts de Saint Jean SOGIMA	65 416	488	0	30/11/2017	27/08/2018
1-Acquisitions	rue Henry Cousinou (8-10 bld St Jean)	855 O 12 et 855 O 110 partie	UNICIL	77 692	581	0	30/11/2017	10/07/2018
1-Acquisitions	64 bd lazer/74 rue alfred curtel - lots 26 et 1/8e du lot 29	855 M 2	INDIVISION BEITONE BELLAVITA	200 000	52	0	21/12/2017	07/05/2018
1-Acquisitions	rue gustave eiffel	855 P 41	lotissement	1	11 168	0	01/12/2020	00/00/00
1-Acquisitions	64/74 rue alfred curtel - lot 29 1/8	855 M 2	GAUDIN	1 950	312	0	27/06/2018	06/12/2018
1-Acquisitions	64/74 Lazer Lot 11 ex dechetterie	855M2	FORGES ET CLOUTIERE REUNIES DE MOHON LEFORT ET CIE	54 000	1 010	0	27/06/2018	00/00/00
1-Acquisitions	4 Rue A. Saurel-855O105	855O105 lot 175/214	SOGIMA	122 201	61	0	31/07/2015	06/10/2015
1-Acquisitions	4 Rue A. Saurel-855O105-Copie	855O105 lot 173/182	SOGIMA	195 501	97	0	31/07/2015	06/10/2015
Total 1-Acquisitions				10 033 165	27 294			
13-Acquisitions enquête parcelaire	222 Av de la capelette	855 L 47p et 855 L 53p	ORT FRANCE	39 808	304	120	31/10/2018	27/12/2018
13-Acquisitions enquête parcelaire	rue marguerite de provence Bd st Jean-rue alfred Curtel	855 O 108 partie	SOGIMA	5 904	41	120	31/10/2018	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcelaire	34 Bd st Jean-terrain	855O107p	Logis mediterrannée (LOGIMED)	21 196	153	120	31/10/2018	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcelaire	64 rue alfred curtel - lot 24	855 M 2	panariello zinno	107 000	0	0	30/09/2019	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcelaire	64 rue alfred curtel - lot 28	855 M 2	sci caplaz	107 000	0	0	30/09/2019	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcelaire	64 rue alfred curtel - lot 25	855 M 2	liger	107 000	0	0	30/09/2019	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcelaire	64 rue alfred curtel - lot 31	855 M 2	pogetti fabre	107 000	0	0	31/12/2020	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcelaire	64 rue alfred curtel - lot 32	855 M 2	bouchet	107 000	0	0	31/12/2020	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcelaire	Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis			25 000	0	0	01/01/2019	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcelaire	Elarg. Lazer P74 Partie Sfic			54 240	0	0	31/12/2019	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcelaire	Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée			50 000	0	0	31/12/2019	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcelaire	23 rue alfred curtel	855 N 58 partie	société civile immobiliere mediterrannee	3 600	0	0	31/12/2019	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcelaire	Elarg. Haut Curtel N 9 Partie Esat			30 000	0	0	31/12/2019	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcelaire	l'lot 19-O 70 Vhj			18 000	0	0	31/12/2019	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcelaire	L47-Elargissement Rue Desforges			20 000	0	0	31/12/2020	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcelaire	34 rue alfred curtel	855 O 52	sci saint esprit	2 000 000	0	0	30/09/2019	00/00/00
13-Acquisitions enquête parcelaire	P3-bd lazer		SFIC	526 920	4 391	120	31/12/2020	00/00/00
Total 13-Acquisitions enquête parcelaire				3 329 668	4 889			
1e-Evictions commerciales	74 rue Curtel		RIBIERE	400 000	0	0	14/11/2016	08/12/2016
1e-Evictions commerciales	65 bd Lazer/8 bd St Jean (transfert du fonds)		(ex locaux SANITOR)	2 695 622	0	0	30/11/2018	00/00/00
1e-Evictions commerciales	75 rue alfred curtel/75 bd des acieres	855O32	BROSSETTE	893 200	0	0	30/11/2017	25/07/2018
1e-Evictions commerciales	174-180 Bd Rabatau		ULTRAS	85 000	0	0	31/12/2019	00/00/00
1e-Evictions commerciales	74 rue curtel		NOIRECLERC	216 000	855	0	19/01/2017	31/01/2017
1e-Evictions commerciales	74 rue curtel		GROUPE CAPELETTE	390 836	0	0	04/05/2016	17/05/2016
1e-Evictions commerciales	62 av de la capelette	855 C 76	SNC BAR LE BERGERAC	167 150	0	0	30/01/2015	00/00/00
1e-Evictions commerciales	62 av de la capelette	855 C 76	SCI NPC	458 000	0	0	30/01/2015	00/00/00
1e-Evictions commerciales	72 av de la capelette		EXPANSION 3000	57 000	0	0	30/01/2015	18/02/2015
1e-Evictions commerciales	74 rue curtel		ASSOCIATION MOSQUEE	221 800	0	0	04/05/2022	00/00/00
Total 1e-Evictions commerciales				5 584 608	855			
1f-Préemption	11 Bd schoesling	855 P83 Lots 35 et 36	PARASCANDOLA	46 000	0	0	11/03/2016	30/03/2016
1f-Préemption	l'LOT 15		SCI ST ESPRIT	1 000 000	0	0	30/09/2019	00/00/00
1f-Préemption	Av. des platanes		SCI GB	89 000	0	0	30/06/2019	00/00/00
Total 1f-Préemption				1 135 000	0			
			Total	20 082 441	33 038			

TABLEAU DES CESSIONS

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
2L-Cessions Logements	Ilot 15	SDP	VDM	3 276 000	5 460	600	30/09/2022	30/06/2023
2L-Cessions Logements	855C142-144-145-148	ILOT 8	SOGIMA	1 202 577	1 496	803,86	23/10/2014	20/12/2016
2L-Cessions Logements	44 EIFFEL	855 P 53	CAP 10	800 000	0	0	24/10/2018	02/09/2019
2L-Cessions Logements	44 EIFFEL-Copie	855 P 54 et 855M2	CAP 10	64 575	861	75	24/10/2018	02/09/2019
Total 2L-Cessions Logements				5 343 152	7 817			
4b-Cessions Activités/bureaux	Ilot 15 BUREAUX	SDP		2 500 000	10 000	250	30/09/2022	30/06/2023
Total 4b-Cessions Activités/bureaux				2 500 000	10 000			
5b-Cessions Commerces	Ilot 15 COMMERCES	SDP		463 200	1 544	300	30/09/2022	30/06/2023
Total 5b-Cessions Commerces				463 200	1 544			
8-Participations constructeurs	SEM			588 461	0	0	06/11/2018	06/11/2018
Total 8-Participations constructeurs				588 461	0			
9-Cessions biens de retour Concédant	Ilot 13-Parc	SDP	VDM	845 600	4 228	200	01/01/2020	01/01/2020
9-Cessions biens de retour Concédant	4 Rue A. Saurel-855O105	855O105 lot 173/175/182/214	AMP	317 702	158	0	31/07/2023	00/00/00
Total 9-Cessions biens de retour Concédant				1 163 302	4 386			
Total général				10 058 115	23 747			

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION D'AMENAGEMENT

LA CAPELETTE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

T1600911CO

Ex N°96/264

AVENANT N° 19

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération n°FAG 001-4256/18/CM du 20 septembre 2018,

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 euros, 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 EXPOSÉ

Par délibération n°96/450/EUGE du 22 juillet 1996, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier à Marseille Aménagement, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement de La Capelette.

Les conditions, les modalités d'intervention de Marseille Aménagement ainsi que les rapports entre cette dernière et la Ville ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 15 octobre 1996.

Par délibération n°98/905/EUGE du 30 novembre 1998, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 1 aux traité et cahier des charges de concession n° 96/264 portant sur les nouvelles modalités de rémunération du concessionnaire.

Par délibération n°99/244/EUGE du 29 mars 1999, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 2 aux traité et cahier des charges de concession n° 96/264 portant sur l'extension de son périmètre.

Par ailleurs, la ZAC Ferrié Capelette a été créée pour permettre l'implantation d'activités économiques liées au secteur de l'automobile et approuvée par délibération du Conseil Municipal n°97/719/EUGE du 27/10/97. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°98/1006/EUGE du 21/12/98.

Par délibération n°00/1413/EUGE du 22 décembre 2000, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 3 aux traité et cahier des charges de concession n° 96/264 portant sur une augmentation du périmètre et une prolongation de cinq ans de la durée initiale.

Par délibération n°01/1033/TUGE du 29 octobre 2001, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n°4 à la convention afin d'harmoniser les stipulations des Traité et cahier des charges initiaux avec les nouvelles dispositions législatives, compte tenu de l'adoption des termes « Convention Publique d'Aménagement », et de préciser la participation financière de la Ville de Marseille au coût de l'opération résultant du bilan prévisionnel initial de l'opération, ainsi que son montant révisé, tel qu'il ressortait du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2000.

Par délibération n°04/0535/TUGE du 21 juin 2004, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n°5 visant à étendre les missions de Marseille Aménagement pour la réalisation d'un équipement scolaire tel que prévu à l'arrêté de lotir du lotissement Cap Est situé dans le périmètre de l'opération.

Outre les opérations citées ci-dessus, la Ville ayant engagé une réflexion plus globale de revalorisation et de redynamisation des quartiers de l'entrée Est de Marseille, par délibération n°02/1223/TUGE du 16 décembre 2002, le Conseil Municipal a approuvé un schéma fonctionnel formalisant les objectifs d'aménagement de l'ensemble du secteur.

Dans ce cadre, par délibération n°02/1224/TUGE, le Conseil Municipal sur la base de ces objectifs d'aménagement, a décidé l'ouverture d'une concertation préalable à la création d'une ZAC, dénommée ZAC de La Capelette, intégrant une partie des terrains maîtrisés par Marseille Aménagement.

De même lors de la même séance, il a été confié à Marseille Aménagement une convention de mandat d'études préalables en vue de l'établissement du dossier de création de la ZAC tel que prévu à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R 311-6 du Code de l'Urbanisme, il est prévu que l'aménagement et l'équipement de la zone d'aménagement concerté de la Capelette soient réalisés par Marseille Aménagement, celle-ci intervenant dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, Marseille Aménagement a établi le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2003, explicitant la situation tant physique que financière de l'opération et son évolution, notamment au regard de la nouvelle ZAC de la Capelette. Ce Compte-rendu a été approuvé par le Conseil Municipal du 15 novembre 2004 (délibération n°04/1028/TUGE).

Cette même délibération a approuvé un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement visant à prendre en compte le montant révisé de la participation financière de la Ville de Marseille au coût de l'opération, ainsi qu'à étendre le périmètre de la Convention Publique d'Aménagement et à proroger de quatre années supplémentaires la mission de Marseille Aménagement.

En application du CRACL ci-dessus visé, et conformément à l'article L.1523 du Code Général des Collectivités Locales, par délibération n°05/0146/TUGE du 21 mars 2005, a été approuvé une convention d'avance de trésorerie autorisant le versement d'une avance globale de 12 500 000€, en deux termes, 4 000 000 € en 2005 et 8 500 000 € en 2006.

Par délibération n°05/0894/TUGE du 30 octobre 2005, a été approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31/12/2004 confirmant la participation de la Ville de 17 227 054€ antérieurement fixée et un versement de 1 450 054€ en 2006.

Le Programme des Equipements Publics de la ZAC, a été approuvé au Conseil Municipal du 2 octobre 2006 par délibération n° 06/0847/TUGE et au Conseil de Communautés du 9 octobre 2006 par délibération URB/15/870/CC.

Le Conseil Municipal du 10 décembre 2007 a approuvé :

- par délibération n° 07/1237/TUGE, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2006 prévoyant un montant de participation de la Ville à l'équilibre du bilan de 56 829 242 €, et l'avenant n°7 fixant un nouvel échéancier de versement de la participation, prorogeant la durée de la concession de 5 années supplémentaires (échéance au 15 octobre 2016) et remplaçant le terme de « convention publique d'aménagement » par « concession d'aménagement ».
- par délibération n° 07/1238/TUGE, le dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération n°08/0086/TUGE du 1^{er} février 2008 du Conseil Municipal de Marseille, il a été décidé de compléter la délibération n°98/212/EUGE du 30 mars 1998 fixant les principes de rémunération pour l'ensemble des concessions d'aménagement de Marseille Aménagement, en ce qui concerne le sort de l'acompte sur rémunération de commercialisation versé au compromis lorsque la vente n'est pas réitérée.

Par délibération n°09/0979/DEVD du 5 octobre 2009 du Conseil Municipal de Marseille **l'avenant n°8** a été validé ayant pour objet de modifier uniquement l'échéancier de versement de la participation de la Ville, la quote-part de participation qui devait être versée en 2010 étant réglée en 2009 en vue d'améliorer la trésorerie de l'opération et d'éviter des frais financiers.

Par délibération n°10/0971/DEVD du 25 octobre 2010 du Conseil Municipal de Marseille **l'avenant n°9** a été validé ayant pour objet de modifier uniquement l'échéancier de versement de la participation de la Ville, en vue d'améliorer la trésorerie de l'opération et d'éviter des frais financiers.

Par délibération n°11/0867/DEVD du 17 octobre 2011 du Conseil Municipal de Marseille **l'avenant n°10** a été validé ayant pour objet de réduire la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan, de prendre en compte la modification de l'échéancier de remboursement de l'avance faite antérieurement par la Ville à l'opération et de compléter l'article n°1 de l'avenant à la convention de concession traitant de la rémunération du concessionnaire.

Par délibération n° 12/0538/DEVD du 25 juin 2012 du Conseil Municipal de Marseille, **l'avenant n°11** a été validé ayant pour objet la modification du versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

Par délibération n°13/0674/FEAM en date du 17 Juin 2013 le Conseil Municipal 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.

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

L'avenant n°12 notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SAEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Par délibération n° 14/0584/UAGP du 10 octobre 2014, le CRAC au 31/12/2013 et **l'avenant n°13** à la concession d'aménagement ont été validés et permet de compléter l'article 2 du cahier des charges de concession de manière à pouvoir porter au bilan de l'opération l'ensemble des effets induits par la démarche d'optimisation fiscale engagée par ailleurs par le Concédant ; de modifier l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

Par délibération n° 15/1120/UAGP du 16 décembre 2015, le CRAC au 31/12/2014 et **l'avenant n°14** à la concession d'aménagement ont été validés et intègrent une prorogation de 5 années afin de permettre la parfaite réalisation de la phase 1 de l'opération, à engagement financier constant pour le concédant mais avec un échéancier différent, ainsi que prend acte de la clôture financière de l'opération « ZAC Ferrié Capelette ».

Conformément aux évolutions législatives liées aux lois n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, et aux délibérations du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et n° FCT 030-1858/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, **l'avenant n°15** a été approuvé et a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération ZAC de Vallon Régny à compter du 1er janvier 2016.

Par délibération n° URB 021-1425/16/CM du 15 décembre 2016, le CRAC au 31/12/2015 et **l'avenant n°16 (convention n°17/0107)** à la concession d'aménagement ont été validés et intègrent l'évolution du mode de réalisation de l'ilot 15, de confirmer les délais de remboursement de la rémunération prise par l'aménageur lors de la signature de la convention de participation constructeur (projet non abouti) ; ainsi que le nouvel échéancier de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan .

Par délibération n° URB 006-2345/17/CM du 13 juillet 2017, le CRAC au 31/12/2016 et **l'avenant n°17** à la concession d'aménagement ont été validés et intègrent l'augmentation de la participation globale du Concédant à l'équilibre du bilan ainsi que l'évolution de l'échéancier de son versement, afin de s'adapter aux besoins de trésorerie de l'opération.

Le projet Pôle de Loisirs et de Commerces est voué à changer dans sa programmation et dans sa configuration. Ainsi, l'année 2019 permettra la redéfinition de l'aménagement de ce secteur et la détermination de nouvelles dépenses et recettes à intégrer dans le futur CRAC.

La réalisation de ce nouveau projet et le développement de la ZAC ont entraîné un besoin urgent en équipement scolaire qui sera construit sur les ilots 11 et 12 de la ZAC (**objet de l'avenant n°18**).

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 2018, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2018, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement de l'opération, certains postes de dépenses (budget études et travaux principalement) et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Le montant global de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan est porté d'un montant de 48 845 067 € TTC à 56 894 548 € TTC pour tenir compte de la diminution du montant des cessions et notamment :

- suppression de la cession à la Ville de Marseille du foncier nécessaire pour la réalisation du Parc Bonnefoy
- suppression de la constructibilité de l'ilot fonderie. En fonction du projet urbain qui sera déterminé sur ce secteur, cet espace serait aménagé en place avec parking.
- suppression de la constructibilité de l'ilot 12 afin de réaliser un groupe scolaire

Ces diminutions de recettes foncières sont pour partie compensées par la cession de biens immobiliers acquis par la SOLEAM pour les relogements notamment et la vente du foncier d'implantation du futur groupe scolaire (ilots 11 et 12).

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- De proroger la durée de la concession afin de réaliser le GS CAPELETTE ;
- D'intégrer la réalisation d'un groupe scolaire au sein de la concession une convention tripartite sera approuvée pour convenir du planning et des modalités de financement.
- D'approuver le montant et l'échéancier de versement de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan ;
- De prendre en compte une nouvelle forme de rémunération sur les biens acquis à l'€ symbolique (notamment P41 Eiffel)

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 :

La durée de la concession est prorogée de 2 années supplémentaires, ce qui porte son terme au 15/10/2023.

ARTICLE 2 :

Il est proposé d'intégrer à la concession la réalisation d'un groupe scolaire dont l'enveloppe budgétaire est fixée prévisionnellement à environ 19M€ correspondant à l'acquisition du foncier d'assiette du groupe scolaire et au coût de sa construction (y compris les études et la rémunération de l'aménageur).

Cet ouvrage doit faire l'objet d'une convention tripartite associant la Ville de Marseille pour approuver notamment la prise en charge financière de l'équipement par cette dernière.

ARTICLE 3 :

Le montant de la participation du concédant aux équipements et à l'équilibre de l'opération est porté de 48 845 067 € TTC (PM ZAC Ferrié Capelette : 4 341 070€ TTC) à 56 894 548 € TTC soit une augmentation de 8 049 481€ TTC.

La Ville de MARSEILLE concédant jusqu'au 1^{er} janvier 2016 a déjà versé 25 376 842 €.

Elle se décompose en :

	<i>HT</i>	<i>TTC</i>
PART EQT VDM	3 595 898	4 300 835
CAPELETTE VDM	25 471 130	26 679 780
PANOFRANCE VDM	-1 931 032	-1 931 032
POLE DE LOISIRS VDM	-3 672 741	-3 672 741
TOTAL	23 463 255	25 376 842

La somme de 31 517 706 € à la charge de la Métropole, concédant de l'opération se décompose :

	<i>HT</i>	<i>TTC</i>
CAPELETTE AMP	29 319 467	29 319 467
PANOFRANCE AMP	-42 579	-42 579
POLE DE LOISIRS AMP	2 240 818	2 240 818
TOTAL	31 517 706	31 517 706

Déjà versé à fin 2018 : 11 000 000€

Le solde de 20 517 706€ sera versé suivant l'échéancier de versement suivant :

2019 :	6 000 000 €
2020 :	6 023 068 €
2021 :	6 253 820 €
2022 :	2 240 818 €

ARTICLE 4 :

Il est proposé dans ce CRAC d'intégrer une nouvelle forme de rémunération liée aux dossiers d'acquisitions qui ne font pas l'objet de paiement. En effet, la parcelle P41 rue Eiffel nécessite la signature d'un accord de tous les colotis (soit environ 12 colotis dont des personnes morales) pour vendre leurs droits sur cette parcelle à SOLEAM à l'€ symbolique. Puis, il sera nécessaire de sortir cette emprise du lotissement pour réaliser les travaux de requalification. A la fin des travaux, la voie sera rétrocédée à la Métropole.

Il est proposé une rémunération de 5% sur la base de la valeur vénale estimée par les services de France Domaine pour une surface de 11 168m² : soit une rémunération de 67 008€ sur la base de 1 340 160€ (120€ /m²) sur le CRAC 2018.

ARTICLE 5 :

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

La Métropole Aix Marseille Provence 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 quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole : le Président ou son représentant	Pour le concessionnaire :
Henri PONS	Jean-Yves MIAUX