



SOLEAM

* *
*

METROPOLE

ZAC DE CHATEAU GOMBERT

N°T 1600900CO

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2019**

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION.....	3
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	5
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	5
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT	
ACTUEL	6
1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE	6
2) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :	8
a) L'avancement des acquisitions foncières (cartographie).....	8
b) L'avancement des travaux (cartographie) :.....	10
c) L'avancement des commercialisations (cartographie).....	12
d) L'avancement des participations du concédant.....	15
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATÉ	
(MONTANT EXPRIMÉS EN TTC)	15
1) <i>LES DEPENSES</i>	15
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	15
b. <i>Etudes Générales et particulières</i>	15
c. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	16
d. <i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	17
e. <i>Le budget « Dépenses annexes »</i>	17
f. <i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	18
2) <i>LES RECETTES</i>	18
a. <i>Les cessions</i>	18
b. <i>Budget « Divers»</i>	20
c. <i>Les participations constructeurs</i>	20
3) <i>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</i>	20
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES	21
1) <i>LES DEPENSES</i>	21
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	21
b. <i>En ce qui concerne les études</i>	21
c. <i>En ce qui concerne les travaux</i>	22
d. <i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i>	23
e. <i>En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur</i>	24
2) <i>LES RECETTES</i>	24
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	24
b. <i>En ce qui concerne les prévisions de subvention</i>	28
c. <i>En ce qui concerne les prévisions poste « divers »</i>	28
d. <i>En ce qui concerne les prévisions de participations constructeurs</i>	28
e. <i>En ce qui concerne les prévisions de participation à l'équilibre</i>	28
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET	
APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	28
BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/19	37
ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE-DEPENSES	38
ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE-RECETTES	39
TABLEAU DES ECARTS-TTC DEPENSES	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
TABLEAU DES ECARTS-TTC RECETTES	41
ECART ANNEE 2019-DEPENSES TTC	41
ECART ANNEE 2019-RECETTES TTC	43

TABLEAU DES ACQUISITIONS..... 43
TABLEAU DES CESSIONS..... 44

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

Avenant n°1 : concession prorogée de 9 ans jusqu'en Octobre 2012 par délibération 97/2 du Syndicat Mixte en date du 21 Mars 1997.

Avenant n°2 : Le montant de la participation du SME au coût de l'opération fixé à 11,738 Millions d'euros TTC, selon délibération n°2000/04 est porté à 15,214Millions d'euros TTC, tel qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2000. La société adresse pour approbation au SME, avant le 15 Juin de chaque année, un compte rendu financier.

Avenant n°3 : Le montant de la participation du SME au coût de l'opération fixé à 15 229 047€ TTC, selon délibération n°2001/13 du 30 juin 2001, approuvant le CRACL au 31/12/2000 et précisé dans l'avenant n°2 à la convention publique d'aménagement, est porté à 15 893 621€, ainsi qu'il ressort du CRAC, arrêté au 31 décembre 2001.

Avenant n°5 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération est fixé à 15 893 621 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2001.

Avenant n°6 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération fixé à 15 893 621 TTC, selon délibération n°02/1227/TUGE du 16 décembre 2002, approuvant le CRACL au 31/12/2001 et précisé dans l'avenant n°5 à la convention publique d'aménagement n°03/006, est porté à 17 064 438 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2002.

Avenant n°7 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération fixé à 17 064 138 TTC, selon délibération n°04/0014/TUGE du 5 février 2004, approuvant le CRACL au 31/12/2002 et précisé dans l'avenant n°6 à la convention publique d'aménagement n°03/006, est ramené à 16 147 469 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2003. La Ville reversera à Marseille Aménagement les sommes perçues des constructeurs dans les conditions définies dans la délibération n°03/1056/TUGE du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2003.

Avenant n°8 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération fixé à 16 147 469 TTC, selon délibération n°04/0981/TUGE du 11 octobre 2004, approuvant le CRACL au 31/12/2003 et précisé dans l'avenant n°7 à la convention publique d'aménagement n°03/006, est ramené à 15 680 457 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2004.

Avenant n°9 : Au regard des versements effectués par la Société, ainsi qu'il ressort du plan de trésorerie contenu dans le CRACL visé ci-dessus, l'échéancier de remboursement du solde de l'avance de trésorerie consentie par la Ville, en application de l'article 2 de l'avenant n°4 et d'un montant de 19 894 026€.

Avenant n°10 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût fixé à 15 680 457€ TTC, selon délibération n°05/0710/TUGE du 18 juillet 2005, approuvant le CRACL au 31/12/2004 et précisé dans l'avenant n°8 à la concession d'aménagement n°03/006, est ramené à 15 470 440€ TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2006.

Avenant n°11 : Le montant de la participation de la de Marseille au coût de l'opération fixé à 15 47 440€ TTC, selon délibération n°06/0894/TUGE du 02 octobre 2006, approuvant le CRACL au 31/12/2006 et précisé dans l'avenant n°10 à la concession d'aménagement n°03/006, est ramené à 4 348 932€, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2007.

<p>Avenant n°12 : Le remboursement du solde des avances de trésorerie antérieurement consenties par le Concédant d'un montant de 16 394 026€ ainsi qu'il ressort du plan de trésorerie contenu dans le CRACL visé ci-dessus.</p> <p>Avenant n°13 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 Décembre 2009 est fixé à 5 0880 036€. Le montant intégral de la participation de la Ville sera versé en 2012.</p> <p>Avenant n°14 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2010 est fixé à 5 924 901€. Le montant intégral de la participation de la ville sera versé en 2017. La durée de la concession d'aménagement est prorogée de 5 années supplémentaires, portant son échéance au 27/10/2017.</p> <p>Avenant n°15 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2011 est fixé à 4 740 628€.</p> <p>Le montant intégral de la participation de la ville sera versé en 2017.</p>	
<p>Avenant n°19 : La participation de la Ville à l'équilibre du bilan d'un montant de 4 740 628€ inchangé au regard de CRAC au 31 décembre 2013, dont l'intégralité doit être versé à l'échéancier de la ZAC. La concession est prorogée de 5 ans, portant son échéance au 27 Octobre 2022. Le nouvel échéancier versement de la participation à l'équilibre, au vu du résultat prévisionnel de trésorerie, est fixé comme suit : 2022 : 4 740 628€</p> <p>Avenant n°21 : Le nouvel échéancier versement de la participation à l'équilibre du bilan, au vu du résultat prévisionnel de trésorerie, est fixé comme suit 2022 : 3 361 005€.</p> <p>Avenant n°22 : Le nouveau bilan porte des dépenses de l'aménageur à 87 220 221€ TTC ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31/12/2017 .La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 8 615 083€ en augmentation de 3 880 078€ au regard du précédent bilan, dont 1 374 000€ sous forme d'apport en foncier déjà versé par la ville de Marseille et 7 241 081€ en numéraire restant à verser par la Métropole Aix-Marseille Provence. L'échéancier de versement de la participation en numéraire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit : 2022 : 7 241 081€. Le montant de l'avance restant à rembourser s'élevant au 31/12/2017 à 8 894 026€.</p> <p>Avenant n°23 (19/708) : Le nouveau bilan porte des dépenses de l'aménageur à 93 692 975€ TTC ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31/12/2018 .La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 11 465 008€ en augmentation de 4 223 927€ au regard du précédent bilan, dont 1 374 000€ sous forme d'apport en foncier déjà versé par la ville de Marseille et 11 465 008€ en numéraire restant à verser par la Métropole Aix-Marseille Provence. L'échéancier de versement de la participation en numéraire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit : 2022 : 11 465 008€. Le montant de l'avance restant à rembourser s'élevant au 31/12/2018 à 7 894 026€.</p>	
<p>Durée prorogée</p>	<p>Prorogation de 5 années supplémentaires dans le cadre de l'avenant n°14 approuvé par la collectivité le 17/10/2011, portant son échéance au 27/10/2017.</p> <p>Prorogation de 5 années supplémentaires dans le cadre de l'avenant n°19 approuvé le 29 Juin 2015 et portant son échéance au 27/10/2022.</p>
<p>Mode de rémunération</p>	<p>5% sur les dépenses HT hors frais financiers 7% sur les recettes HT pour la rémunération de liquidation : 0,5 % de la demi somme des dépenses et des recettes HT Une rémunération forfaitaire de 5 000€ pour la mise en œuvre de la procédure de bien sans maître » Une rémunération forfaitaire de 10 000€ pour la convention de gestion RTM</p>

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	180 hectares
Vocation :	Mixte (activités et logements)
Programme des équipements publics :	Réalisation des rues John Maynard Keynes, Max Planck, Frédéric Joliot-Curie, Enrico Fermi, Louis Neel, Henri Becquerel, Louis Leprince-Ringuet, Augustin Fresnel, Nicolas Copernic, Jean-François Champollion, Robert de Roux, Niels Bohr, Georges Charpack, Claudie Scheiner, l'Impasse Nikola Terla, Rue Etienne Miege (élargissement partiel) Place Haute du Technopole et les jardins partagés et familiaux du parc Athéna
Programme global de construction :	625 300 m2 SDP
Maîtrises foncières :	Fonciers nécessaires à la réalisation du programme de ZAC maîtrisés à l'exception de 20 000m2 de terrains nus propriété du CD13 et restant à acquérir
Commercialisation :	413 000 m ² SDP déjà cédés (y compris SDP développée dans le cadre des participations)
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Approbation Dossier de Création de la Z.A.C :	28 avril 1986
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	28 mars 1988
Dernière modification du PAZ :	29 juin 2012
Approbation PLU (PAZ intégré dans le PLU) :	28 juin 2013
Modification n°3 du PLU	13 juillet 2017
DUP :	obtenue le 7 août 1987 , prorogée jusqu'au 2 juillet 2002

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	CRAC 2018 approuvé le 20/6/19 par la Métropole (délib.n°URB 029-6451/19/CM)
Budget d'origine :	68,79 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2016 :	83,55 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	87,22 Millions € TTC

Budget du CRAC au 31/12/2018 :	93 536 975 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	95 734 901 € TTC
Participation d'origine :	3,47 Millions € TTC
Participation au 31/12/2017:	8,615 Millions € TTC
Dont participation métropole	7,241 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2017 :	1,374 M€ (apport foncier ville)
Participation actuelle (au 31/12/2018):	12,839 Millions € TTC
Dont participation métropole	11,465 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2018 :	1,374 M€ (apport foncier ville)
Participation actuelle (au 31/12/2019):	12,839 Millions € TTC
Dont participation métropole	11,465 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2019 :	1,374 M€ (apport foncier ville)

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE

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

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

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

ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

- 3 écoles d'ingénieurs habilitées par la Commission des Titres d'ingénieurs (CTI) :
 - Centrale Marseille
 - Polytech Marseille (AMU)
 - ISBA-TP
 - 2 départements UFR Sciences d'AMU : Département de mécanique et Département d'informatique
 - 2 écoles d'informatiques privées : Institut G4, SUP INFO
 - 1 Ecole Doctorale AMU (n°353)

RECHERCHE

- 8 laboratoires de recherche publique
- Laboratoire d'Astrophysique de Marseille (LAM)
 - Laboratoire de Mécanique et d'Acoustique (LMA)- Institut Matériaux Microélectronique et Nanosciences de Provence (IM2NP)

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

CREATION ET DEVELOPPEMENT D'ENTREPRISES/INNOVATION

- 170 entreprises (dont plusieurs enseignes prestigieuses, telles que la SINTINDUSTRIE MARINE SAS, CYBERNETIX, CMR, AXA ASSURANCES, BULL, LABORATOIRES BOIRON, CYCLOPHARMA, Provence Technologies, Germe, TRAXENS , INDEX EDUCATION...)
 - 1 CEEI avec 3 pépinières d'entreprises : Marseille Innovation
 - 1 incubateur inter-universitaire : Impulse
 - 1 business angels : Net Angels
 - 1 cluster économie numérique : Medinsoft
 - 1 pôle de compétitivité : Optitec
- Le Technopole site partenaire et lieu d'ancrage de la French Tech Aix-Marseille

4 016 SALARIES :

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

2 636 ETUDIANTS

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

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

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

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

Transfert de la Zac de Château Gombert à la Métropole Aix Marseille Provence

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

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18

opérations d'aménagement pré-citées relèvent de la compétence de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et suite à 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 Zac de Château Gombert relève de la compétence exclusive de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence au 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.

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de la Zac de Château Gombert est intervenu au 01/01/2016.

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

2) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

a) L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	-2 007 451	-1 929 266	96%
B : 120/201-AMO Bim	-24 480	-24 480	100%
1-Budget Etudes	-2 031 931	-1 953 746	96%
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	-16 192 876	-16 192 876	100%
B : 120/102-Rue Joliot Curie-Rue E. Fermi-Rue L. Neel-Cd13	-2 471 000		
B : 120/103-Parcelle K10-Traverse de la Rose-Cd13	-195 000		
B : 120/104-Procédure Biens Vacants Ss Maitre 880 D8 et D25	-1		
B : 120/105-Apport Foncier Vdm (Pour Mémo)	-1 374 000	-1 374 000	100%
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm	-5 250	-5 250	100%
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	-1 522 643	-1 266 710	83%
1-Budget Foncier	-21 760 770	-18 838 836	87%
TOTAL BUDGET FONCIER	-23 792 701	-20 792 582	87%

Au 31/12/2019, 87% du budget foncier a été consommé (les études générales sont comprises à hauteur de 96%)

Plan d'avancement des acquisitions CRAC au 31/12/2019
Zac de Château Gombert

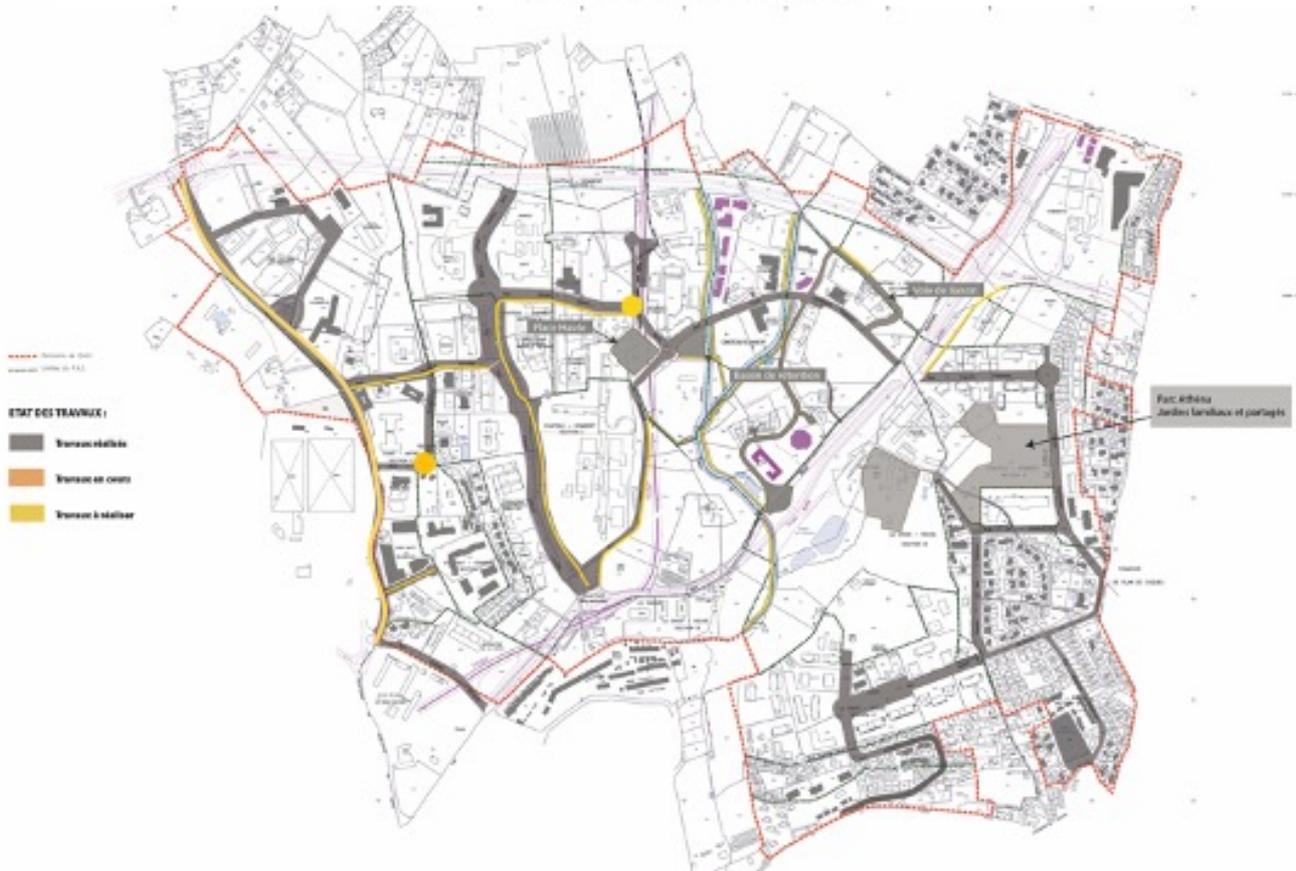


b) L'avancement des travaux (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	-31 783 751	-31 783 753	100%
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-82 104	-78 031	95%
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse du Midi	-346 529	-310 060	89%
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure	-1 000 000		
B : 120/312-Parachèvement Avant Rétrocession	-205 210	-85 209	42%
B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification du Technopole	-3 600 000		
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification Technopole	-1 440 000		
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin	-3 700 000		
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonnier Parc Champêtre	-336 000		
B : 120/317-Requalification Allée des Maraichers	-144 000		
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	-49 922		
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	-750 421	-275 221	37%
B : 120/320-Imprévus	-804 530		
2-Budget Travaux	-12 458 716	-748 521	6%
B : 120/401-Hn Raccordements	-31 867	-28 726	90%
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-16 170	-8 999	56%
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	-447 912	-277 754	62%
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	-20 815	-13 015	63%
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +tvx Langevin	-840 000	-43 176	5%
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	-90 000		
B : 120/415-Hn Autres Démolition Chemin des Amphoux	-1 615		
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 448 379	-371 670	26%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-45 690 846	-32 903 944	72%

Au 31/12/19, 72% des travaux ont été réalisés.

Plan d'avancement des travaux CRAC au 31/12/2019 Zac de Château Gombert



c) L'avancement des commercialisations (cartographie)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
1-Budget Cessions Activités Réalisées	12 143 890	12 143 890	100%
1-Budget Cessions Réalisées	2 890 962	2 890 962	100%
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	137 520	11 460	8%
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard	492 000		
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa)	401 700		
A : 120/145-Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno	12 026	982	8%
A : 120/146-879 D 127 et 129 (Complément de Prix Grand Frais)	305 250	305 250	100%
1a-1 Secteur Uzcgca 'Baronne'	1 348 496	317 692	24%
1b-Secteur Uzcgcb 'Einstein' Réalisé	2 416 357	2 416 357	100%
1b-Secteur Uzcgcb 'Einstein'	1 571 216		
1c-Secteur Uzcgcb 'Max Planck'	199 320		
A : 120/176-Îlot 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm	194 040		
A : 120/177-880 D 294 (Ex 272p Lot B)-Sauvegarde 13	164 239	164 239	100%
1d-Secteur Uzcgcbh 'Langevin'	358 279	164 239	46%
1e-Secteur Uzcgcbh 'Miège'	119 964		
1e-Secteur Uzcgcbh 'Plateau Bessons'	84 000		
1e-Secteur Uzcgcbh 'Miège'	120 000		
A : 120/163-Parcelle n°157 Section H-Rue Leprince Ringuet-Ketibat	76 758	76 758	100%
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	145 704		
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege-Bastide Alu	103 440	8 620	8%
A : 120/168-879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	402 184		
A : 120/169-879 I 166, 168, 104-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	656 867		
A : 120/171-879 H 167 et 170-Succession Matteodo	1		
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	1		
A : 120/173-879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein	219 784		
A : 120/174-Croix Rouge Section B Parcelle n°114/Cession Gratuite Bhns	1		
1f-Secteur Uzcgcb	1 604 740	85 378	5%
1g-1 Secteur Uzcgba 'Fermi'	21 960		
1h-Secteur Uzcgch 'Nodins'	109 512		
1i-Secteur Becquerel	2		
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgca, Eh, Ehb, Ba)	1 235 160		

TOTAL BUDGET CESSIONS ACTIVITES	24 223 858	18 018 518	74%
--	-------------------	-------------------	------------

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
2-Budget Cessions Logements Réalisés	31 146 069	31 146 068	100%
2-Budget Cessions Logements	260 160		
A : 120/108-Zonage Uzcgcb 'Arrière Serete'-879 D128p, 130p, 227p, 308p-Sni	1 621 200	135 100	8%
A : 120/109-Collège Parvis Cession Cd13-D261p	4 000		
2b-Logements-Secteur 'Plateau des Bessons'	1 625 200	135 100	8%

TOTAL BUDGET CESSIONS LOGEMENTS	33 031 429	31 281 168	95%
--	-------------------	-------------------	------------

OP.120 ZAC DE CHATEAU GOMBERT CRAC 2018

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
3-Budget Cessions Centre Urbain Réalisés	14 735 747	14 735 746	100%
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Restaurant Presage	246 301	10 263	4%
A : 120/183-Uzcgba-879 K 1p	369 000		
A : 120/184-889 K 16, 50, 107 (À Acquérir Auprès du Cd13)	493 896		
A : 120/185-889 K 10 (À Acquérir Auprès du Cd13)	68 172		
3-Budget Cessions Centre Urbain	1 177 369	10 263	1%
TOTAL BUDGET CESSIONS AUTRES	15 913 116	14 746 009	93%
TOTAL BUDGET CESSIONS	73 168 403	64 045 695	88%

Au 31/12/2019, 74 % des recettes activités, 95% des recettes logement (hors centre urbain) et 93 % des recettes centre urbain ont été encaissées ; soit environ 88% des cessions totales.

d) L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	11 465 008		
A : 120/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 374 000	1 374 000	100%
6-Budget Participations	12 839 008	1 374 000	11%

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 961 176 € TTC à comparer à 749 292 € TTC payées (soit un écart de - 211 884 € et une variation de -22%).

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	-5 000	-5 000		
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	-1 440	-1 168	-272	-19%
1-Budget Foncier	-6 440	-6 168	-272	-4%

L'écart de -272 € TTC sur le poste « 110 » Frais d'acquisition Notaires et Avocat » est lié au frais relatifs à la constitution d'une servitude avec les consorts Albergne (cession SOGIMA, allée des maraichers),

b. Etudes Générales et particulières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	-58 153	-106 286	48 133	83%
B : 120/201-AMO Bim	-60 000	-24 480	-35 520	-59%
1-Budget Etudes	-118 153	-130 766	12 613	11%

130 766 € TTC ont été dépensés au titre des études générales et particulières.

-Le poste 200 (études générales et particulières) dépasse le prévisionnel de +48 133 € TTC (ce qui correspond à des missions complémentaires demandées au géomètre de l'opération en particulier pour établir les relevés préalables aux opérations de rétrocessions).

-A contrario pour le poste 201 (AMO BIM), le montant réellement dépensé est inférieur au prévisionnel (-35 520 € TTC), Une partie des missions de l'AMO CIM (MBA CITY) ayant été décalées sur 2020.

c. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 120/401-Hn Raccordements	-1 527		-1 527	-100%
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-7 171		-7 171	-100%
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	-63 160	-74 220	11 060	18%
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	-9 142	-1 341	-7 801	-85%
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +tvx Langevin		-43 176	43 176	
2b-Budget Honoraires Techniques	-81 000	-118 737	37 737	47%

Le montant des dépenses prévues était de 81 000€, à comparer aux 118 737 € effectivement dépensés. L'écart de +37 737€ s'explique par :

-Raccordements (poste 401) : écart de – 1 527 € TTC

1 527 € devait être réglé pour les missions de CPS pour la démolition du chemin des Amphoux (maison OLIVIERI). Ces travaux ayant été décalés (du fait de la libération tardive des lieux par l'ancien occupant), cette prestation sera réglée sur 2020.

-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel (poste 407) : écart de -7 171€ TTC

Le solde du marché de MOE pour la réalisation de la Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel qui devait être versé sur 2019 n'a pas été réglé car l'entreprise n'a pas remis les DOE. Ce solde sera réglé en 2020

-Assistance technique de la Zac (poste 410) : écart de + 11 060 € TTC

L'écart sur ce poste s'explique par une mobilisation plus importante que prévue de l'assistant technique pour la constitution du dossier de rétrocession des voies. En effet, sur 2019 l'assistant technique de la Zac a compilé l'ensemble des dossiers de récolements des ouvrages réalisés sur la ZAC en vue de la rétrocession et/ou la remise en gestion définitive à la collectivité de l'ensemble des infrastructures déjà réalisées (pour une superficie totale de 25 hectares)

-Carrefour Max Planck (poste 411) : écart de -7 801€ TTC

Le solde des honoraires techniques pour les travaux du carrefour Max Planck sera réglé sur le début de l'année 2020

-Hn Technique Amélioration des équipements du technopole et Langevin: (poste 412) : écart de +43 176€ TTC

En 2019, la SOLEAM a complété les études pré-opérationnelles initialement lancées par la DGA développement économique et attractivité de la Métropole, pour définir les réaménagements et requalifications à engager sur le secteur du technopole pour le rendre plus attractif.

Plusieurs études (dans les domaines de l'innovation, du BIM et de la mobilité) ont été remises sur 2019. Il s'agit entre autre

- Du cahier des prescriptions innovations (produit par la société CITEOS)
- Du cahier des charges CIM (City Information Modeling) du projet de requalification (produit par la société MBA CITY désigné CIM manager de l'opération)
- De l'étude de cadrage sur les mobilités actives (produit par le BET Trans mobilité)

L'écart de +43 176€ TTC sur ce poste s'explique par le fait que l'ensemble de ces études préalables ainsi que le révisé 3d de l'existant (réalisé par le Cabinet ARRAGON) ont été réglés en 2019 alors qu'elles avaient initialement été provisionnées sur 2020

d. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-4 072		-4 072	-100%
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse du Midi	-240 006	-310 060	70 054	29%
B : 120/312-Parachèvement Avant Rétrocession	-50 000		-50 000	-100%
B : 120/315-Requalification Allée des Maraichers	-36 000		-36 000	-100%
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	-30 000		-30 000	-100%
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	-38 918	-29 701	-9 217	-24%
2-Budget Travaux	-398 996	-339 761	-59 235	-15%

Le montant des dépenses prévues était de 398 996 € à comparer à 339 761€, l'écart de -59 235 € s'explique par :

-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel (Poste 306) : écart de -4 072 € TTC

Il était prévu de régler le solde du marché travaux Gil TP pour la réalisation de l'accès à la parcelle Rue Fresnel, celui-ci n'a pas été réglé les DOE n'ayant pas été remis. Le règlement du solde est reporté en 2020

-Réaménagement du carrefour Max Planck (poste 307) : écart de +70 054€ TTC

Le coût effectif des travaux à engager pour le réaménagement du carrefour Max Planck s'est avéré (suite à la consultation des entreprises) être supérieur à celui qui avait été estimé et provisionné.

-Parachèvement avant rétrocession (poste 312), requalification allée des maraichers (poste 315) : écart de -86 000€ TTC : ces postes n'ont pas été consommés les travaux ayant été décalés sur 2020

-Démolition maison Olivieri (Poste 318) : écart de - 30 000€ TTC

Le marché de démolition a bien été notifié sur 2019 (entreprise ORTP) mais la totalité des prestations sera effectivement réglée sur 2020

-Raccordements Programmes Constructeurs (Poste 319) : écart de - 9 217 € TTC

Une partie des travaux de raccordement des programmes constructeurs n'ont pu être engagés sur 2019 comme prévu. Il s'agit en particulier du raccordement du projet le « présage » sur la parcelle k23, le permis ayant été délivré en retard par rapport au planning prévisionnel.

e. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 120/500-Charges de Gestion	-122 160	-39 088	-83 072	-68%
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-200	-200		
B : 120/502-Assurance	-200	-339	139	70%
B : 120/503-Taxes Foncières	-13 000	-16 928	3 928	30%
3-Budget Depenses Annexes	-135 560	-56 555	-79 005	-58%

Le montant des dépenses prévues était de 135 560 € à comparer à 56 555 €, l'écart de -79 005 € s'explique par :

-Charges de gestion (poste 500) :

Les charges de gestion sur 2019 ont été inférieures à ce qui avait été provisionné.

-Le poste « dépenses non rémunérables » (poste 501) comprend :

-la taxe sur les salaires 2018 calculée sur les recettes non taxables perçues sur opération

-Impôts fonciers et assurance (poste 502-503) : Le montant des taxes a été plus important que le montant provisionné

f. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 120/A300-Rémunération Forfaitaire	-10 000	-10 000		
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-42 542	-27 411	-15 131	-36%
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-153 423	-45 751	-107 672	-70%
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	-15 062	-14 143	-919	-6%
4-Budget Remuneration	-221 027	-97 305	-123 722	-56%

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

-Le poste rémunération forfaitaire (10 000 €) correspond à la rémunération perçue pour la signature de la convention d'occupation précaire avec la RTM (mise à disposition de la parcelle K01 traverse de la rose pour la création d'un parking provisoire).

-L'écart de -15 131 € sur le poste rémunération sur dépenses, correspond à des décalages dans le démarrage des travaux de démolition de la maison chemin des Amphoux et réaménagement du carrefour Max Planck.

-L'écart de -107 672 € sur le poste Rémunération sur recettes, correspond à des décalages de signature de vente initialement prévues sur 2019. En particulier la vente de la parcelle 308 à la société SNI n'a pas pu être réitérée, le permis de construire ayant fait l'objet d'un recours contentieux. Il est prévu de réitérer en 2020.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 2 956 505 € TTC à comparer à 1 147 297 € TTC reçues (soit un écart de -1 809 208 € et une variation de -61%)

a. Les cessions

LOGEMENTS :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 120/103-Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26	26 016		-26 016	-100%
2-Budget Cessions Logements	26 016		-26 016	-100%
A : 120/108-Zonage Uzcgéb 'Arrière Serete'-879 D128p, 130p, 227p, 308p-Sni	1 324 325	-161 775	-1 486 100	-112%
A : 120/109-Collège Parvis Cession Cd13-D261p	4 000		-4 000	-100%
2b-Logements-Secteur 'Plateau des Bessons'	1 328 325	-161 775	-1 490 100	-112%
TOTAL CESSIONS LOGEMENTS	1 354 341	-161 775	-1 516 116	-112%

Le montant des recettes prévues était de 1 354 341 € à comparer à -161 775 €, l'écart de -1 516 116 € s'explique par :

- Poste 103 : Le compromis de vente pour la cession de l'ilôt 6 n'a pas pu être signé, la libération des lieux avant démolition ayant été décalée dans le temps (contentieux avec l'occupant). Un appel à projet sera lancé sur 2020 en vue de la désignation d'un opérateur.
- Poste 108 : L'opérateur SNI a signé en 2018 un compromis de vente sur les parcelles 879 D 308p, 128p, 130p, 227p. La vente n'a pas pu être réitérée en 2019 comme prévu, le permis de construire ayant fait l'objet d'un recours contentieux. Seule la somme de 161 775€ versée par la société ADIM sur le précédent compromis a été conservée et transférée en indemnité d'immobilisation (poste 501).

- Poste 109 : La régularisation du parvis du collège au CD13 a bien été effectuée. Toutefois, le virement des fonds interviendra en 2020 pour un montant de 4 000€

ACTIVITES :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	15 600	11 460	-4 140	-27%
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard	66 036		-66 036	-100%
A : 120/145-Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno	11 044		-11 044	-100%
1a-1 Secteur Uzcgea 'Baronne'	92 680	11 460	-81 220	-88%
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	-2 230	-2 230		
A : 120/154-879 H 83, 156p, 168p-Eurolinks	630 190	631 740	1 550	0%
1b-Secteur Uzcgeb 'Einstein'	627 960	629 510	1 550	0%
A : 120/114-Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)-Attick	9 600		-9 600	-100%
1c-Secteur Uzcgeb 'Max Planck'	9 600		-9 600	-100%
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm	17 976		-17 976	-100%
1d-Secteur Uzcgehb 'Langevin'	17 976		-17 976	100%
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege	10 224	8 620	-1 604	-16%
1f-Secteur Uzcgeb	10 224	8 620	-1 604	-16%
A : 120/104-Bastide Blanche-Rue John Meynard Keynes	389 500	389 500		
2-Budget Cessions Activités	389 500	389 500		
TOTAL CESSIONS ACTIVITES	1 147 940	1 039 090	-108 850	-9%

Le montant des recettes prévues était de 1 147 940 € à comparer à 1 039 090 €, l'écart de - 108 850 € s'explique par :

- Poste 142 : Le compromis de vente avec la société VIAXOF a bien été signé sur 2019, le montant de l'acompte versé est inférieur à ce qui était prévu (- 4 140€), car ajusté à la SDP réellement déposée par l'opérateur.
- Poste 143 : Le compromis de vente avec la société Fives Pillard n'a pas pu être signé sur 2020, l'entreprise a arrêté son projet d'implantation sur Château Gombert mais les limites foncières de la parcelle cédée n'ont pas encore été fixées, une partie de l'emprise devant être remembrée avec le parc Champêtre. Cette signature sera reportée sur le 2ème trimestre 2020.
- Poste 145 : La réitération de l'acte de vente avec la société Provence Technologie visant à régulariser une petite emprise déjà occupée et aménagée par cette société n'a pas pu être finalisée en 2019, la société devant dans un premier temps régulariser le permis de construire obtenu.
- Poste 151 : Un compromis de vente pour la cession de la parcelle H210 a été signé en 2013. Cette vente n'a pas été réitérée mais l'acompte de 2 230€ a été conservé à titre d'indemnité d'immobilisation. Ce montant a donc été basculé en ligne 501 (produits divers).
- Poste 154 : La vente du terrain à la société Eurolinks a été réitérée comme prévue. L'écart avec le budget prévisionnel correspond à l'actualisation du prix.
La cession porte sur un terrain de 15 116 m2 environ situés rue Einstein, (fabricant de maillons métalliques pour munitions) en vue d'y développer un programme pour une SDP de 5 300 m2 environ à usage d'activité et de bureaux.
- Poste 114 : Le compromis qui devait être signé pour l'extension des terrasse du midi (Mr ATTICK, lot 5) a été reporté sur 2020, le propriétaire devant au préalable obtenir un CBU pour valider le projet.
- Poste 176 : Le compromis qui devait être signé avec la RTM pour l'extension de leur dépôt de la rue Langevin (lot 2 E161) a été reporté sur 2020, la SOLEAM ayant demandé la communication préalable d'une étude de faisabilité qui n'a pas été remise sur 2019.
- Poste 165 : Le compromis de vente a effectivement été signé pour la vente de la parcelle 159 P1 (rue Miège). Cette cession concerne 2 entreprises :

*la société KASSIOPE qui construira sur ce foncier 508 m2 d'activité et de bureaux (agrès sportifs),
 *la société Bastide ALLU qui construira sur ce foncier 354 m2 d'activité et de bureaux (Menuiserie connectée).

- Poste 104: La vente de la bastide blanche, rue Max Planck a été réitérée comme prévue. Un permis de construire a été déposé et obtenu en vue de son changement d'affectation et le réaménagement de l'entrée et des parkings. Cet immeuble pourra donc accueillir un cabinet paramédical, l'installation effective étant prévue sur septembre 2020.

b. Budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	14 538	35 716	21 178	146%
A : 120/501-Produits Divers	164 005	164 006	1	0%
4-Budget Divers	178 543	199 722	21 179	12%

Le montant des recettes prévues était de 178 543 € à comparer à 199 722 €, l'écart de +21 179 € s'explique par :

Les produits de gestion locative ont été plus importants que prévus suite au non départ d'OLIVIERI. Également, le terrain mis à la disposition de la RTM pour la réalisation d'un parking relais provisoire fait l'objet d'une nouvelle recette locative (12 000 €/an)

c. Les participations constructeurs

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs	215 170	70 260	-144 910	-67%
A : 120/203-PC Canicatti	17 574		-17 574	-100%
A : 120/205-PC Giorgis	1 020		-1 020	-100%
A : 120/207-PC M&d Pro	41 917		-41 917	-100%
4a-Budget Participations Constructeurs	275 681	70 260	-205 421	-75%

Trois participations ont été versées pour les permis de construire de « BIRGIN INVEST », « PLM », et Monsieur ERCOLANO pour un montant de 70 260€.

La participation pour Monsieur CANICATTI n'a toujours pas été réglée car son permis n'a toujours pas été mis en œuvre. Le pétitionnaire a demandé un retrait de son permis de construire, la caution bancaire lui a donc été restituée et cette recette sera supprimée du budget prévisionnel 2020.

Le versement de la convention de participation M&DPRO est en cours de procédure judiciaire, en attente de jugement sur le fond (courant 2020).

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2018 : +442 833 €

Trésorerie prévue fin 2019 (crac 2018) : +2 541 131 €

Trésorerie réelle fin 2019 : + 730 859 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

-En 2020, la SOLEAM procèdera à l'acquisition de la parcelle 879 K10 appartenant au CD13 pour une surface de 872 m2 environ de façon à la remembrer aux 2 parcelles mitoyennes, propriété de l'aménageur et ainsi créer un tènement foncier plus cohérent en face du terminus du BHNS.

-L'acte d'acquisition de la traverse Belin n'a toujours pas été régularisé et devra l'être en 2020

-Le CD13 a approuvé par délibération du conseil de la commission permanente de septembre 2019, la cession à la SOLEAM de huit autres parcelles pour une surface totale de 15 392 m2 situées sur la ZAC de Château Gombert. L'objectif étant la signature d'un protocole foncier en 2020 avec un surcout d'environ 714 200€ pour le bilan de ZAC.

Cette estimation est basée sur le prix communiqué par le CD13, qui devra être confirmé par l'avis des domaines.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
879 Parcelle K10-traverse de la Rose		CD13	195 000,00	639	305,16	31/12/2020
Traverse BELIN	En cours de numérotation	VDM	5 250,00	210	25	27/10/2017
Entrée du technopole	198/105/166/104/168	CD13	571 000,00	9 061,00	63	31/12/2020
Rue E. Fermi	K016/107/050	CD13	1 900 000,00	6 331,00	300	31/12/2020
		Total	2 671 250,00	16 241,00		

b. En ce qui concerne les études

-Les études générales concernent toutes les études de sols, de relevés topographiques et d'études préalables d'urbanismes (étude de capacité).

Elles sont provisionnées pour 78K€ TTC sur 3 ans.

-Les études D'AMO BIM sont soldées à l'engagé 2019.

-Les honoraires de raccordement et de voirie : reste un solde 9 098 € pour la rue Fresnel pour lequel les DOE n'ont pas toujours pas été remis.

-Les honoraires Max Planck : reste un solde 7 800€

-Un nouveau marché d'assistance technique pour la ZAC a été signé avec le groupe SAFEGE.

Ce marché d'assistance a été adapté de façon à pouvoir assurer l'ensemble des MOE pour les travaux devant être engagés sur la ZAC pour des montants inférieurs à 300 000 €HT. Le nouvel assistant technique aura donc une mission de suivi sur les études suivantes :

- Raccordement de la société VIAXOF
- Raccordement des sociétés Bastide Alu et Kassiopé
- Raccordement du restaurant solaire sur la parcelle K23.
- Requalification allée des maraichers,
- Dévoisement du fossé des Bessons
- Requalification des fossés jouxtant le projet d'extension de l'école centrale.
- Déplacement du cheminement piétonnier en limite de la parcelle vendue à la société Fives Pillard sur les Baronnies.

Elles sont provisionnées pour 171K€ TTC sur 3 ans.

-Etudes en vue de la requalification du Technopole :

Afin de redonner une identité et une attractivité forte au Technopôle vieillissant, la SOLEAM a complété les études pré-opérationnelles initialement lancées par la DGA développement économique et attractivité de la Métropole, pour définir les réaménagements et requalifications les plus adaptés. Ces études ont permis

d'alimenter le dossier de consultation de la MOE qui a été lancé en décembre 2019. Un groupement sera donc désigné sur le premier trimestre 2020 pour les études et les travaux de la requalification du cœur du technopole et de la voie Langevin.

Cette requalification « Smart-City » qui se veut innovante sur le plan aussi bien technologique qu'urbanistique, intégrera en outre du mobilier urbain innovants (mobilier imprimés en 3D, éclairage autonome, gestion écologique des espaces plantés etc.) aux services des usagers et habitants du Technopôle et répondra ainsi aux ambitions stratégiques définies pour le site. En outre, la requalification de la rue Langevin sera intégrée dans cet ambitieux projet.

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

Les modèles virtuels 3D permettront de visualiser les futurs espaces requalifiés et ainsi améliorer la qualité de leur conception, leur réalisation et rationaliser les coûts.

Les programmes de constructions en limite de ces espaces publics requalifiés et construits sur des terrains cédés par la SOLEAM seront également conçu en BIM. Les opérateurs devront fournir une maquette 3d du projet et de la construction respectent les prescriptions données par l'aménageur.

Une maquette globale 3D intégrant le projet des espaces publics et les projets de construction des opérateurs pourra de ce fait être produite par le CIM manager du site.

Cette maquette CIM (City Information Modeling) permettra de :

*Visualiser globalement le site pour faciliter sa compréhension ;

*Visualiser l'évolution d'un projet : passé, existant et futur ;

*Visualiser le phasage

*Améliorer l'avancement, la qualité et les interfaces des projets.

*Disposer d'une maquette de communication 3d et d'un socle pour d'autres rendus innovants (impression 3D, rendu réaliste, réalité virtuelle, etc.) ;

Elles sont provisionnées pour 460K€ TTC sur 2 ans.

- Enfin , les études de maîtrise d'œuvre relatives à l'aménagement de cheminements piétonniers en bordure des Ruisseaux de la Grave et de la Fumade sont reportées en 2021, le futur service gestionnaire n'ayant pas encore été identifié.

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

c. En ce qui concerne les travaux

-Les travaux Fresnel : reste un solde de 4 072 €

-Les travaux Max Planck : reste un solde de 15 000 € (réceptionné en 2019)

-Les travaux d'aménagement des cheminements piétonniers sur les berges des ruisseaux de la Fumade et de la Grave sont programmés de 2021 à 2022 (sous réserve que la compétence relative à ce type d'ouvrage ait été transférée à la Métropole AMP) pour un montant de 1M€.

-Travaux de parachèvement des ouvrages :

L'ensemble des dossiers de remise d'ouvrage (pour la totalité des voies et espaces publics réalisés sur la ZAC depuis 1992) ont été remis et transmis aux services gestionnaires sur 2019. LA DAEP n'a pas encore signé le PV de remise des ouvrages et n'a pas formulé de prescriptions sur des parachèvements (et/ou réparations) du réseau à réaliser avant intégration dans le domaine public. Un budget « parachèvement des ouvrages reste donc provisionné et les travaux correspondant pourront être engagés en 2020

Ils sont provisionnés pour 120K€ TTC sur 2 ans.

-Les travaux de requalification du cœur du technopole et de la voie Langevin démarreront début 2021 pour une durée de 14 mois

Travaux d'aménagement cœur de site :	3 600 000 M€ TTC
Travaux d'aménagement rue Langevin :	3 700 000 M€ TTC
Equipements innovants :	1 440 000 M€ TTC
Études préalables :	72 000 M€ TTC
MOE	840 000 M€ TTC
Coût opération globale de requalification :	9 652 000 M€ TTC

Par délibération du 14 décembre 2017, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé le Contrat Régional d'Équilibre Territorial conclu avec la Région (CRET) afin que cette dernière accompagne la Métropole dans sa stratégie d'aménagement et de développement pour organiser au mieux les priorités locales et régionales.

Ces travaux de requalification s'inscrivant parfaitement dans les objectifs et attendus du CRET, une demande de subvention a été déposée auprès de la région de façon à ce qu'elle puisse financer 3 074 K€ sur les 9 652 K€ prévus au coût total de l'opération.

-Les travaux de déplacement chemin piétonnier : nouvelle ligne afin de tenir compte de l'installation de Five Pillard pour un **montant de 336 K€ TTC** provisionné sur 2 ans.

-Travaux de requalification de l'allée des Maraichers : **estimation modifiée à 144 K€TTC**

Ils démarreront fin 2020 pour une durée de 4 mois

-Démolition Olivieri : La facturation sera effective en 2020.

-Les travaux de raccordement des programmes construction et les « petits aménagements » (budget inférieur à 300 000€) devant démarrer sur 2020 dans la continuité des études qui ont été engagées sont les suivants :

- Raccordement de la société VIAXOF
- Raccordement des sociétés Bastide Alu et Kassiopé
- Raccordement du restaurant solaire sur la parcelle K23.
- Dévoiement du fossé des Bessons
- Requalification des fossés jouxtant le projet d'extension de l'école centrale.
- Déplacement du cheminement piétonnier en limite de la parcelle vendue à la société Five Pillard sur les Baronnie.

Ils sont provisionnés pour 475K€TTC sur 2 ans.

Budget en augmentation

-Imprévus: ajustés en fonction de l'équilibre de l'opération soit environ **792K€TTC**.

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

Les charges de gestion comprennent :

- l'entretien pour 120K€ TTC
- les réparations pou 120K€ TTC sur 3 ans
- L'assurance environ 2K€
- Les taxes foncières pour 20 K€/an

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

-Avenant n° 23 approuvé :

-Une rémunération forfaitaire de 5 000€ pour la mise en œuvre de la procédure de bien « sans maître »

-Une rémunération forfaitaire de 10 000€ pour la convention de gestion RTM

-Rém. sur dépenses : 5% du montant HT

Base 2020 : 3 688 671 € soit 184 433€ de rémunération

Base 2021 : 5 513 247 € soit 275 662€ de rémunération

Base 2022 : 3 982 287 € soit 199 114€ de rémunération

-Rém. sur recettes : 7% du montant HT

En 2020 :**134 075€**

- Réitération AA

-PROVENCE TECHNO

-SNI/ADIM

-RESTAURANT LE PRESAGE

-VIAXOFT/CAMPY SCI

BASTIDE ALUMINIUM/CASSIOPE

- Signature CV (prospect connu)

-FIVE PILLARD

-ATTICK

-RTM

- Signature CV (prospect autre) :49 663€

En 2021 :**147 831€**

En 2022 :**197 879€**

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

Budget foncier HT : 23 347 135€-1 374 000€ =21 973 135€

Budget travaux HT : 38 149 789€ hors imprévus

Budget divers HT : 7 621 759€ + 4 465 633€ = 12 109 951€

Budget cessions HT : 61 949 502 €

Budget subventions HT : 4 348 878€

TOTAL : 138 508 696€/2=69 254 348€*0,5% =346 272€

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- ACTIVITES :

Secteur BARONNE :

-Le compromis de vente signé le 17/7/19 avec la société VIAXOFT devra être réitéré en 2020, le montant de la vente au CRAC 2018 était prévu à 130 000€ HT contre 114 600€ HT signé.

-La société FIVE PILLARD a désigné un opérateur pour la définition et la construction de son projet rue Donadille. Il s'agit d'un programme mixte activités/bureaux de 3 600 m² de SDP .
Le projet est situé en limite du parc Champêtre. Une partie du foncier qui initialement devait être cédé à l'entreprise est impacté par une réservation pour conservation des espaces verts au PLUI et sera donc remembré au parc de façon à ce que les arbres et cheminements naturels puissent être conservés.
Les limites foncières de la cession étant à présent arrêtées, un compromis de vente pourra être signé en 2020 et réitération en 2022. Compte tenu de l'évolution du projet de l'entreprise et des contraintes du PLUI le prix de cession effectif sera de 410 000 €HT

-PROVEPHARM : Un compromis de vente sera signé pour la cession d'environ 8 000m² correspondant au solde de parcelles D247 et D302

-Un compromis de vente a été signé pour la cession de 393 m² de terrain en mitoyenneté d'un foncier déjà cédé afin de permettre à Provence Technologies de mieux organiser ses accès sur la rue Marc Donadille. La réitération par acte authentique est prévue en 2020 après régularisation du permis de construire validant cet aménagement.

Secteur EINSTEIN :

-Aucun prospect en cours : **Cessions estimées à 1,6M€ sur 3 ans.**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date cession
Rue Charpak	879 H 209		252 076	1 813	139	31/12/2020	31/12/2021
Terrain à Côté Ex S08 (Ex M. Luc)-EXOTISMES			168 000	1 400	120	31/12/2020	31/12/2021
879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	879 H 210		44 271	318	139	31/12/2020	31/12/2020
Rue Charpak	879 H 197		65 000	500	130	31/12/2020	31/12/2021
Terrain Ex-S08-GROUPE SCOLAIRE			780 000			30/12/2021	30/12/2022
Terrain Ex-S08-GROUPE SCOLAIRE/activité-SOLDE			364 000	2 800	130	31/12/2021	31/12/2022
Total 2A-Cessions activités Secteur EINSTEIN			1 673 347	6 831			

- Les terrains H210 et H 209 seront commercialisés pour la réalisation d'un programme constitué d'un tiers de bureaux et deux tiers d'activité (avec une densité attendue de 0,5)

- La parcelle H 197 étant très fortement impactée dans le nouveau PLUI par des prescriptions liées au risque inondation, la densité attendue sur ce foncier a été revu à la baisse (10% de la surface terrain)

-la vente du terrain pour la réalisation de l'école sera faite au prix bilan soit 130€/m²

Secteur MAX PLANCK :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date cession
Rue Max planck	Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)	ATTICK	80 000	373	214	31/12/2020	31/12/2021
Lot 4 (Parcelle 879 K 86)			86 100	861	100	31/12/2021	31/12/2022
Total 2A-Cessions activités Secteur PLANCK			166 100	1 234			

-Aucun prospect en cours pour la parcelle 86 pour **103 320€TTC**

-Une parcelle de 2 100m² située sur le secteur Max Planck à l'arrière du restaurant les terrasses du midi sera vendue de façon à être remembrée à l'actuel restaurant de façon à permettre l'extension des cuisines, la création d'une terrasse et la création d'une dizaine de place de stationnement privé.

Le compromis de vente sera signé sur 2020 pour un montant de 80 000 € HT

Secteur LANGEVIN :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date cession
Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm		RTM	154 700	1 190	130	31/12/2020	31/12/2021
Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin		ERCOLANO	7 000	1 400	0	31/12/2020	31/12/2021
Total 2A-Cessions activités Secteur LANGEVIN			161 700	2 590			

-RTM : Le solde de la parcelle 889 E 161p (sis rue Paul Langevin) non occupée par Monsieur ERCOLANO et qui reste en zonage constructible (2380 m²) sera cédé à la RTM pour une extension de ses entrepôts .

-Monsieur ERCOLANO : Une partie du de la parcelle 161 (sis rue Paul Langevin) est actuellement cultivée (pour une superficie de 1400 m²) par l'agriculteur propriétaire de l'exploitation jouxtant cette parcelle. Le PLUI a classé cette emprise foncière en zone agricole à conserver. Un compromis de vente sera signé en 2020 avec Mr ERCOLANO pour lui céder la partie du terrain qu'il exploite au prix expertisé (7 000€).

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

-Aucun prospect en cours : **Cessions pour 0,6M€ réparties sur 2 ans (2020-2021)**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date cession
879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège			99 970	769	130	31/12/2020	31/12/2021
879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic (Délaissé)			70 000	175	400	31/12/2020	31/12/2021
879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Miège			100 000	1 000	100	31/12/2020	31/12/2021
879 H 159 P1-Rue Etienne Miegé			108 290	833	130	31/12/2020	31/12/2021
879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miegé			6 110	47	130	31/12/2020	31/12/2021
879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miegé			7 020	54	130	31/12/2020	31/12/2021
Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1			91 260	702	130	31/12/2020	31/12/2021
Etat CNRs	879 K 117 et 51		18 300	0	129	31/12/2021	31/12/2021
Total 2A-Cessions activités Secteur Autres			500 950	3 580			

-Aucun prospect en cours : **Cessions pour 1,2M€ réparties sur 2 ans (2021-2022)**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date Cession
(Ex141)-Rue Einstein	879 I 186		183 154	1 256	146	31/12/2021	31/12/2022
105-Rue Joliot Curie (à acquérir CD13)	879 I 98,		335 153	2 236	150	31/12/2021	31/12/2022
104-Rue Joliot Curie (à acquérir CD13)	879 I 166,168,104, 164		547 388	3 653	150	31/12/2021	31/12/2022
TOTAL			1 065 695	7 145			

Les prix concernant cet ilôt ont fait l'objet d'une valorisation pour tenir compte de l'augmentation du prix d'achat au CD13 , au CRAC 2018 la valorisation avait été calculée sur la base de 120€/m² SDP. Dans ce nouveau CRAC le prix est recalculé sur l'étude de capacité de l'urbaniste conseil avec une prix moyen à

150€/m2 de SDP (le terrain pouvant accueillir 2500 m2 de SDP d'activité à 130€/m2 et 4750 m2 de SDP bureau à 160€/m2). Cette revalorisation permet d'augmenter le prévisionnel des recettes de 349 K€ HT.

-Un compromis de vente a été signé le 13 novembre 2019 avec la société BASTIDE ALU ET KASSIOPE et sera réitéré en 2020 pour 86 200€HT

- LOGEMENT :

-De façon à valoriser l'ilot 6 (angle Amphoux /de roux) qui vient d'être libéré un appel à projet sera lancé fin 2020 en vue de sa commercialisation.

-Un compromis de vente a été signé le 13/12/17 avec la société SNI pour la cession d'un terrain situé rue Fresnel de 8003 m2 et la réalisation de **3 860 m²** de surface de plancher dont :

- 2 895 m² de logement locatif intermédiaire,
- 965 m² de logements social (catégorie PLSA).

La réitération de cette vente initialement programmée sur 2019 sera décalée sur 2020 de façon à ce que le permis (qui a fait l'objet d'un recours puisse effectivement être purgé)

CD13 : Paiement 2020

-CENTRE URBAIN :

-Le compromis de vente signé avec l'association le présage devra être réitéré en 2020 pour 205 250€HT

-Aucun prospect en cours : **Cessions pour 1M€ réparties sur 2 ans (2021-2022)**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
Uzcgba-879 K 1p			307 500	1 500	205	31/12/2022	31/12/2022
889 K 16, 50, 107 (En Cours d'Acquisition au CD13)			411 580	3 166	130	31/12/2021	31/12/2022
889 K 10 (En Cours d'Acquisition au CD13)			56 810	437	130	31/12/2021	31/12/2022
Rue Becquerel	879 H 115	(Cheminement Pieton)	1	1 211	0	31/12/2020	31/12/2020
			775 891	6 314			

-BIENS DE RETOUR :

-Aucun prospect sur le reste des parcelles à acquérir sur le CD13 (**environ 1M€ attendus**)

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Ch de Château Gombert	889 D 248		3 125	125	25	31/12/2022
Rue Paul Langevin	889 D 247		56 000	2 240	25	31/12/2022
Rue Paul Langevin	889 D 302/ex 281		1 625	65	25	31/12/2022
282 Ch de Château Gombert	889 C 103 (HZ - SPUR)		90 700	3 628	25	31/12/2022
Traverse des Nodins	889 C 189		27 700	1 108	25	31/12/2022
Traverse des Nodins	889 C 191		6 950	278	25	31/12/2022
92 Traverse de la Rose	879 H 123 (nord)		165 075	6 603	25	31/12/2022
92 Traverse de la Rose	879 H 123 (sud)		96 875	3 875	25	31/12/2022
24 Rue Etienne Miège	879 E 32		184 925	7 397	25	31/12/2022
261 Rue Albert Einstein	879 E 317		77 175	3 087	25	31/12/2022
Ch des Lamberts	879 D 100		33 300	1 332	25	31/12/2022
Ch des Lamberts	879 D 105		123 050	4 922	25	31/12/2022
Rue A. Einstein	879 D 121		143 000	5 720	25	31/12/2022
Ch des Lamberts	879 D 130		6 425	257	25	31/12/2022
Rue A. Einstein	879 D 227		3 350	134	25	31/12/2022
Rue N. Copernic	879 D 308		9 850	394	25	31/12/2022
Ch des Lamberts	879 D 128		175	7	25	31/12/2022
Total 22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgca, Eh, Ehb, Ba)			1 029 300	41 172		

b. En ce qui concerne les prévisions de subvention

Une subvention de 3M€ est en cours avec la Région au titre du CRET pour le financement des travaux de requalification du Technopole (ligne 313 et 317 du CRAC). **La SOLEAM est en attente de la délibération du Conseil Régional**

Il était envisagé une subvention de 1,5M€ au CRAC 2018.

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

2 locataires prévus jusqu'à la fin de la concession :
 SNACK pour 16 858 €HT
 RTM pour 29 000€HT

d. En ce qui concerne les prévisions de participations constructeurs

En 2020, il est prévu d'encaisser des nouvelles participations constructeurs :

- PC Extensio et quorum promotion pour un montant de 137 970€
- PC Sogima (ex site Micromédia) pour un montant de 32 855€
- PC KAFREMBO pour un montant de 50 430€

Cette convention permettra de régulariser une construction existante sur le terrain dont le montant de la participation n'avait jamais été réglé et qui avait fait l'objet d'un contentieux (sci Aime C2).

- PC de IMAGIM de 94 605 €
- PC de PLM de 11 375€

Futures participations à encaisser mais on ne connaît pas encore la constructibilité

- PC les nouveaux constructeurs
- PC BOUYGUES IMMO
- PC BNPI

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

Le montant reste à 11 465 000€ malgré :

- Augmentation de 1M€ du cout des dépenses dont 0,7K€ de foncier,
- Simulation d'une augmentation des recettes du foncier acheté au CD13 de 350 K€ / 674 K€ acheté,
- Augmentation de la subvention CRET de 1,5M€

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

1) LES DÉPENSES

◇ Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	-1 668 735	-1 728 039	59 304
B : 120/201-AMO Bim	-60 000	-20 400	-39 600
1-Budget Etudes	-1 728 735	-1 748 439	19 704

Le poste 200 Etudes générales et particulières a été réévalué de 59 304 € de façon à tenir compte du réalisé et des missions complémentaires demandées au géomètre de l'opération en particulier pour établir les relevés préalables aux opérations de rétrocessions).

Le poste 201 a été revu à la baisse (- 39 600 €) de façon à s'ajuster au réalisé. Les missions complémentaires BIM qui seront engagées dans le cadre de l'opération et relatives au dossier de requalification du technopole seront imputées sur le poste 120 (honoraires amélioration des équipements du technopole)

◇ Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	-16 100 742	-16 100 742	
B : 120/102-Rue Joliot Curie-Rue E. Fermi-Rue L. Neel-Cd13	-1 847 040	-2 471 000	623 960
B : 120/103-Parcelle K10-Traverse de la Rose-Cd13	-104 760	-195 000	90 240
B : 120/104-Procédure Biens Vacants Ss Maître 880 D8 et D25	-1	-1	
B : 120/105-Apport Foncier Vdm (Pour Mémo)	-1 374 000	-1 374 000	
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm	-5 250	-5 250	
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	-1 492 333	-1 452 703	-39 630
1-Budget Foncier	-20 924 126	-21 598 696	674 570

Les postes 102 et 103 (acquisitions des terrains auprès du CD13) augmentent de 714 200 €, les prix d'actualisation prévisionnels ayant été réévalués pour tenir compte de la valeur émise par France domaine et de la valeur d'acquisition de ces terrains par le CD13

Le poste 110 « frais d'acquisition Notaire et Avocat » diminue de 39 630€ pour tenir compte du taux moyen de frais effectivement constaté (8 %)

◇ Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-69 099	-69 099	
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse du Midi	-200 005	-288 774	88 769
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure de	-833 333	-833 333	
B : 120/312-Parachèvement Avant Rétrocession	-171 008	-171 008	
B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification du Technopole	-3 000 000	-3 000 000	
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification Technopole	-1 200 000	-1 200 000	
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin	-3 083 333	-3 083 333	
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonnier Parc Champêtre		-280 000	280 000
B : 120/317-Requalification Allée des Maraichers	-60 000	-120 000	60 000
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	-50 000	-41 602	-8 398
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	-310 726	-625 622	314 896
B : 120/320-Imprévus	-348 202	-670 442	322 240
2-Budget Travaux	-9 325 706	-10 383 213	1 057 507

Globalement, le poste « travaux d'aménagement » augmente de 1 057 507 € de façon à intégrer :

- Un ajustement du poste du poste 307 « Réaménagement du Carrefour Max Planck » de façon à s'ajuster au coût réel de ces travaux (+88 769 € par rapport au prévisionnel).

- La création d'un nouveau poste (316) « déplacement du cheminement piétonnier Parc Champêtre » budgété à hauteur de 280 000 €. Ces travaux permettront de déplacer le chemin piéton reliant la voie donadille au parc champêtre et ainsi remembrer la parcelle sur laquelle passe actuellement ce chemin et la céder à la société Five Pillard.
- Un ajustement du poste 317 « requalification Allée des Maraichers » de façon à intégrer l'évaluation financière des travaux remis avec la livraison de l'AVP (+60 000 € par rapport au prévisionnel)
- Un ajustement du poste 319 « Raccordements Programmes Constructeurs » de façon à intégrer les AVP et les estimations financières remises par SAGEFE pour le raccordement des terrains en cours de commercialisation (+ 314 896€ par rapport au prévisionnel).

◇ Honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 120/401-Hn Raccordements	-25 210	-26 556	1 346
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-13 475	-13 475	
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	-373 560	-373 560	
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	-17 346	-17 346	
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +tx Langevin	-420 000	-700 000	280 000
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	-75 000	-75 000	
B : 120/415-Hn Autres Démolition Chemin des Amphoux		-1 346	1 346
2b-Budget Honoraires Techniques	-924 591	-1 207 283	282 692

Le budget « Hn raccordements » a été réajusté en fonction des évolutions apportées au poste travaux correspondant.

Le budget 412 « Hn Amélioration des équipements du technopole » augmente de 280 000 € pour s'ajuster aux offres remises dans le cadre de la consultation lancé pour l'attribution de la MOE de ces travaux.

◇ Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 120/500-Charges de Gestion	-4 664 209	-4 573 457	-90 752
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-155 053	-175 000	19 947
B : 120/502-Assurance	-61 913	-61 913	
B : 120/503-Taxes Foncières	-338 890	-355 817	16 927
B : 120/504-Promotion et Animation du Technopôle	-2 630 572	-2 630 572	
B : 120/A510-TVA non Récupérable	-22 559	-22 559	
3-Budget Depenses Annexes	-7 873 196	-7 819 318	-53 878

Le poste « impôts fonciers » est ajusté en fonction des taxes réellement collectées.

◇ Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 120/A300-Rémunération Forfaitaire	-10 000	-10 000	
B : 120/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000	-5 000	
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 374 855	-3 435 025	60 170
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 938 277	-3 961 263	22 986
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	-138 455	-155 323	16 868
B : 120/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-232 741	-232 741	
B : 120/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-302 521	-346 272	43 751
4-Budget Remuneration	-8 001 849	-8 145 624	143 775

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

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

Ces postes suivent l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération, telles qu'enregistrées dans ce CRAC au 31/12/2019.

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

◇ Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
5-Budget Frais Financiers	-5 915 517	-5 915 517	

RAS

2) LES RECETTES

◇ Cession activités, bureaux, commerces, services

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
1-Budget Cessions Activités Réalisées	10 458 620	10 458 620	
1-Budget Cessions Réalisées	2 673 254	2 673 254	
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	130 000	114 600	-15 400
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard	550 300	410 000	-140 300
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa)	257 500	334 750	77 250
A : 120/145-Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno	10 022	10 022	
A : 120/146-879 D 127 et 129 (Complément de Prix Grand Frais)	254 375	254 375	
1a-1 Secteur Uzcgea 'Baronne'	1 202 197	1 123 747	-78 450
A : 120/148-Section I Parcelle 105p-88p-92-Tommasi Techfi	257 755	257 755	
A : 120/149-879 H 193, 195 et 198-Index Education	326 587	326 587	
A : 120/150-879 H 211 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein-Neovadis Ringuet	221 620	221 620	
A : 120/153-879 H90, 156p,168p-Heliopolis 3	656 370	656 370	
A : 120/154-879 H 83, 156p, 168p-Eurolinks	572 900	574 191	1 291
1b-Secteur Uzcgeb 'Einstein' Réalisé	2 035 232	2 036 523	1 291
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	21 613	44 271	22 658
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak	181 300	252 076	70 776
A : 120/155-Terrain Ex-S08-Groupe Scolaire	720 000	780 000	60 000
A : 120/156-Parcelle 880b 135-172 Av. A. Einstein-Terrain à Coté Ex 508	168 000	168 000	
A : 120/157-879 H 197-Rue Charpak	256 000	65 000	-191 000
1b-Secteur Uzcgeb 'Einstein'	1 346 913	1 309 347	-37 566
1c-Secteur Uzcgeb 'Max Planck'	166 100	166 100	
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm	149 800	161 700	11 900
A : 120/177-880 D 294 (Ex 272p Lot B)-Sauvegarde 13	136 866	136 866	
1d-Secteur Uzcgebh 'Langevin'	286 666	298 566	11 900
A : 120/160-879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège	76 900	99 970	23 070
1e-Secteur Uzcgebh 'Miège'	76 900	99 970	23 070
1e-Secteur Uzcgebh 'Plateau Bessons'	70 000	70 000	
1e-Secteur Uzcgehc 'Miège'	100 000	100 000	
A : 120/163-Parcelle n°157 Section H-Rue Leprince Ringuet-Ketibat	64 993	64 993	
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	93 400	121 420	28 020
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege-Bastide Alu	85 200	86 200	1 000
A : 120/168-879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	172 100	335 153	163 053
A : 120/169-879 I 166, 168, 104-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	281 000	547 388	266 388
A : 120/170-879 I 115-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	167 000		-167 000
A : 120/171-879 H 167 et 170-Succession Matteodo	1	1	
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	1	1	
A : 120/173-879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein	96 000	183 154	87 154
A : 120/174-Croix Rouge Section B Parcelle n°114/Cession Gratuite Bhns	1	1	
1f-Secteur Uzcgeb	959 696	1 338 311	378 615
1g-1 Secteur Uzcgba 'Fermi'	18 300	18 300	
A : 120/115-Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1	84 240	91 260	7 020
1h-Secteur Uzcgeh 'Nodins'	84 240	91 260	7 020
1i-Secteur Becquerel	2	2	
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgea, Eh, Ehb, Ba)	1 029 300	1 029 300	
TOTAL BUDGET CESSIONS ACTIVITES	20 507 420	20 813 300	305 880

Globalement le poste cession charges foncière augmente de 305 880 €.

Concernant les budgets de cession revu à la baisse :

Le budget 142 (cession à la société VIAXOFT) baisse de 15 400 € pour s'ajuster au montant du compromis signé et de la SDP du PC déposé.

Le poste 143 « cession à la société Fives Pillard » baisse de 140 300 € par rapport au prévisionnel, le projet de construction développé sur ce terrain étant d'une densité moins importante que celle prévue.

Le poste 157 « rue Charpark » parcelle 197 baisse de 191 000 € , du fait de la modification des zones inondables au PLUI. Cette modification impactant fortement ce terrain, ce dernier perd toute sa constructibilité et a donc été valorisé comme terrain d'agrément au nouveau CRAC.

Le poste 170 « cession parcelle I115 » est porté à zéro. En effet, cette parcelle qui devait être rachetée au CD13 ne pourra être valorisé, cette collectivité ayant délibéré le principe de conserver ce foncier.

Concernant les budgets de cession revalorisés à la hausse :

Les prix de cession unitaires pour ce nouveau CRAC et pour toutes les zones géographiques de la Zac s'établissent comme suit :

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

Sur la base de ces nouveaux prix unitaires l'ensemble des terrains restant à commercialiser ont été revalorisés. Les lignes budgétaires concernés par cette revalorisation sont les suivantes : 144,154,151,152,155,176,160,164,165,168,169,170,173,115.

L'augmentation budgétaire associée à ces revalorisations s'élève à 819 580 €

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
3-Budget Cessions Centre Urbain Réalisés	12 416 818	12 416 818	
3-Budget Cessions Centre Urbain	981 140	981 140	
TOTAL BUDGET CESSIONS AUTRES	13 397 958	13 397 958	

RAS

Les prix de cession unitaires pour ce nouveau CRAC et pour toutes les zones géographiques de la Zac s'établissent comme suit :

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

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

Cessions Logements

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 <i>Budget préc.</i>	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
2-Budget Cessions Logements Réalisés	26 166 444	26 166 444	
2-Budget Cessions Logements	216 800	216 800	
2b-Logements-Secteur 'Plateau des Bessons'	1 355 000	1 355 000	
TOTAL BUDGET CESSIONS LOGEMENTS	27 738 244	27 738 244	

RAS

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

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

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

◇ Participations constructeurs / Reversement Part. Constructeurs

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 120/200-Participations Constructeurs Déjà Perçues au 31/12/16	2 351 097	2 351 097	
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs	764 409	946 734	182 325
A : 120/202-PC Fahem	10 743	10 743	
A : 120/203-PC Canicatti	17 574		-17 574
A : 120/204-PC Adenet	2 522	2 522	
A : 120/205-PC Giorgis	1 020	1 020	
A : 120/206-PC Sci l'Annonciade	133 217	133 217	
A : 120/207-PC M&d Pro	41 917	41 917	
A : 120/208-PC Casale	8 925	8 925	
4a-Budget Participations Constructeurs	3 331 424	3 496 175	164 751

Le poste reversement Participation constructeurs (ligne 201) augmente de 182 325 € et intègre de nouvelles participations non identifiées au précédent CRAC (participation pour les PC déposés par les sociétés KAFREMO, IMAGIM et PLM)

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

CRECHES	70 €/m ² SDP
COMMERCES / SERVICES	125 €/m ² SDP
HÔTELS	105 €/m ² SDP
PROMOTION IMMOBILIERES / BUREAUX	85 €/m ² SDP
ACTIVITÉS/LABORATOIRES EN CENTRE URBAIN	70 €/m ² SDP
ACTIVITÉS/LABORATOIRES HORS CENTRE URBAIN	60 €/m ² SDP
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	105 €/m ² SDP
LOGEMENTS SOCIAL	25 €/m ² SDP
LOGEMENTS COÛT MAITRISE	90 €/m ² SDP
LOGEMENTS LIBRES	105 m ² SDP

◇ Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	642 845	722 583	79 738
A : 120/501-Produits Divers	246 874	246 875	1
A : 120/A401-Produits Financiers	444 805	444 805	
4-Budget Divers	1 334 524	1 414 263	79 739

Le poste Produit gestion locative, est augmenté de 79 738 € pour tenir compte du réalisé, les loyers de l'immeuble situé 54 Robert de Roux ayant été collectés sur une période plus longue que prévu (compte tenu du non-respect du préavis par le locataire). Ce poste intègre également une nouvelle recette locative correspondant à la mise à la disposition de la RTM d'un terrain traverse de la Rose (parking relais provisoire loué 12 000 €/an)

◇ Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 120/300-Subventions	1 274 878	1 274 878	
A : 120/301-Conseil Régional	1 500 000	3 074 000	1 574 000
5-Budget Subventions	2 774 878	4 348 878	1 574 000

Ce CRAC intègre la nouvelle subvention du conseil Régional au titre du CRET (pour l'amélioration des équipements publics du technopole) pour un montant de 3 074 000 €.

En date du 10 octobre 2018, le conseil d'administration de la SOLEAM avait approuvé, la demande de sollicitation de la région pour une subvention d'un montant 1 500 000 € et pour le financement de la requalification des équipements du cœur du technopole. Par la suite, le périmètre de ces travaux a été modifié de façon à intégrer la requalification de la rue Langevin. Ces travaux, qui seront également étudiés et réalisés en BIM avec l'intégration de technologies innovantes sont également subventionnables au titre du CRET. Le Conseil d'Administration de la SOLEAM a donc délibéré le 1^{er} octobre 2019 le principe d'une nouvelle sollicitation de l'aide de la région portant sur le périmètre élargi des travaux.

Ce CRAC intègre de fait une subvention Région de 3 074 000 € correspondant à 33% du coût total des travaux et études à engager pour la requalification du cœur du technopole et de la rue Langevin

La SOLEAM est en attente de la délibération du Conseil Régional

◇ Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	11 465 008	11 465 008	
A : 120/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 374 000	1 374 000	
6-Budget Participations	12 839 008	12 839 008	

RAS

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/19

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-1 748 439	-283 492	-2 031 931
1-Budget Foncier	-21 598 696	-162 074	-21 760 770
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	-27 229 735	-4 554 016	-31 783 751
2-Budget Travaux	-10 383 213	-2 075 503	-12 458 716
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 207 283	-241 096	-1 448 379
3-Budget Depenses Annexes	-7 819 318	-1 026 039	-8 845 357
4-Budget Remuneration	-8 145 624		-8 145 624
5-Budget Frais Financiers	-5 915 517		-5 915 517
Sous-total dépenses	-84 047 825	-8 342 220	-92 390 045
1-Budget Cessions Activités Réalisées	10 458 620	1 685 272	12 143 892
1-Budget Cessions Réalisées	2 673 254	217 708	2 890 962
1a-1 Secteur Uzcgca 'Baronne'	1 123 747	224 749	1 348 496
1b-Secteur Uzcgcb 'Einstein' Réalisé	2 036 523	379 834	2 416 357
1b-Secteur Uzcgcb 'Einstein'	1 309 347	261 869	1 571 216
1c-Secteur Uzcgcb 'Max Planck'	166 100	33 220	199 320
1d-Secteur Uzcgcb 'Langevin'	298 566	59 713	358 279
1e-Secteur Uzcgcb 'Miège'	99 970	19 994	119 964
1e-Secteur Uzcgcb 'Plateau Bessons'	70 000	14 000	84 000
1e-Secteur Uzcgcb 'Miège'	100 000	20 000	120 000
1f-Secteur Uzcgcb	1 338 311	266 428	1 604 739
1g-1 Secteur Uzcgba 'Fermi'	18 300	3 660	21 960
1h-Secteur Uzcgcb 'Nodins'	91 260	18 252	109 512
1i-Secteur Becquerel	2		2
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgca, Eh, Ehb, Ba)	1 029 300	205 860	1 235 160
2-Budget Cessions Logements Réalisés	26 166 444	4 979 625	31 146 069
2-Budget Cessions Logements	216 800	43 360	260 160
2b-Logements-Secteur 'Plateau des Bessons'	1 355 000	270 200	1 625 200
3-Budget Cessions Centre Urbain Réalisés	12 416 818	2 318 929	14 735 747
3-Budget Cessions Centre Urbain	981 140	196 228	1 177 368
4-Budget Divers	1 414 263	62 125	1 476 388
4a-Budget Participations Constructeurs	3 496 175	355 550	3 851 725
5-Budget Subventions	4 348 878	50 499	4 399 377
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	11 465 008		11 465 008
A : 120/410-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 374 000		1 374 000
6-Budget Participations	12 839 008		12 839 008
Sous-total recettes	84 047 826	11 687 075	95 734 901
Sous-total TVA Résiduelle	-1	1	-3 344 855

Échéancier de trésorerie prévisionnelle-Dépenses

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	Ecart HT	
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé		Cumul	Prév.	Prév.	27-oct	sur budget	
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	-1 668 735	-1 728 039	-279 412	-2 007 451	-1 929 266	-34 589	-21 804	-21 792	59 304
B : 120/201-AMO Bim	-60 000	-20 400	-4 080	-24 480					-39 600
1-Budget Etudes	-1 728 735	-1 748 439	-283 492	-2 031 931	-1 953 746	-34 589	-21 804	-21 792	19 704
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	-16 100 742	-16 100 742	-92 134	-16 192 876					
B : 120/102-Rue Joliot Curie-Rue E. Fermi-Rue L. Neel-Cd13	-1 847 040	-2 471 000		-2 471 000	-2 471 000				623 960
B : 120/103-Parcelle K10-Traverse de la Rose-Cd13	-104 760	-195 000		-195 000	-195 000				90 240
B : 120/104-Procédure Biens Vacants Ss Maître 880 D8 et D25	-1	-1		-1				-1	
B : 120/105-Apport Foncier Vdm (Pour Mémo)	-1 374 000	-1 374 000		-1 374 000					
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm	-5 250	-5 250		-5 250					
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	-1 492 333	-1 452 703	-69 940	-1 522 643	-1 266 710	-255 936		3	-39 630
1-Budget Foncier	-20 924 126	-21 598 696	-162 074	-21 760 770	-18 838 836	-2 921 936		2	674 570
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	-27 229 735	-27 229 735	-4 554 016	-31 783 751	-31 783 753				2
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-69 099	-69 099	-13 005	-82 104	-78 031	-4 072		-1	
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse du Midi	-200 005	-288 774	-57 755	-346 529	-310 060	-36 469			88 769
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure de	-833 333	-833 333	-166 667	-1 000 000			-500 004	-499 996	
B : 120/312-Parachèvement Avant Rétrocession	-171 008	-171 008	-34 202	-205 210	-85 209	-120 000		-1	
B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification du Technopole	-3 000 000	-3 000 000	-600 000	-3 600 000			-2 400 000	-1 200 000	
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification Technopole	-1 200 000	-1 200 000	-240 000	-1 440 000			-432 000	-1 008 000	
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin	-3 083 333	-3 083 333	-616 667	-3 700 000			-1 800 000	-1 900 000	
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonnier Parc Champêtre		-280 000	-56 000	-336 000		-168 000	-168 000		280 000
B : 120/317-Requalification Allée des Maraichers	-60 000	-120 000	-24 000	-144 000		-72 000	-72 000		60 000
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	-50 000	-41 602	-8 320	-49 922		-49 921		-1	-8 398
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	-310 726	-625 622	-124 799	-750 421	-275 221		-475 200		314 896
B : 120/320-Imprévus	-348 202	-670 442	-134 088	-804 530				-804 530	322 240
2-Budget Travaux	-9 325 706	-10 383 213	-2 075 503	-12 458 716	-748 521	-450 462	-5 847 204	-5 412 529	1 057 507
2b-Budget Honoraires Techniques	-924 591	-1 207 283	-241 096	-1 448 379	-371 670	-368 769	-659 577	-48 363	282 692
B : 120/500-Charges de Gestion	-4 664 209	-4 573 457	-692 812	-5 266 269	-5 016 656	-90 554	-61 194	-97 865	-90 752
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-155 053	-175 000	-175 000	-175 000	-155 052	-674		-19 274	19 947
B : 120/502-Assurance	-61 913	-61 913		-61 913	-61 497	-180	-240		4
B : 120/503-Taxes Foncières	-338 890	-355 817		-355 817	-313 818	-21 487	-20 513		16 927
B : 120/504-Promotion et Animation du Technopôle	-2 630 572	-2 630 572	-335 204	-2 965 776	-2 965 776				
B : 120/A510-TVA non Récupérable	-22 559	-22 559	1 977	-20 582	-20 581			-1	
3-Budget Dépenses Annexes	-7 873 196	-7 819 318	-1 026 039	-8 845 357	-8 533 380	-112 895	-81 947	-117 135	-53 878
B : 120/A300-Rémunération Forfaitaire	-10 000	-10 000		-10 000					
B : 120/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000	-5 000		-5 000					
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 374 855	-3 435 025		-3 435 025	-2 775 810	-184 434	-275 662	-199 119	60 170
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 938 277	-3 961 263		-3 961 263	-3 481 471	-113 805	-188 714	-177 273	22 986
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	-138 455	-155 323		-155 323	-137 537	-17 788			16 868
B : 120/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-232 741	-232 741		-232 741	-232 742				1
B : 120/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-302 521	-346 272		-346 272				-346 272	43 751
4-Budget Remuneration	-8 001 849	-8 145 624		-8 145 624	-6 642 560	-316 027	-464 376	-722 661	143 775
5-Budget Frais Financiers	-5 915 517	-5 915 517		-5 915 517	-5 915 519				2
Sous-total dépenses	-81 923 455	-84 047 825	-8 342 220	-92 390 045	-74 787 985	-4 204 678	-7 074 908	-6 322 474	2 124 370

Échéancier de trésorerie prévisionnelle-Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	TVA TTC au 31/12/19	A fin 2019 Cumul	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 27-oct	Ecart HT sur budget	
1-Budget Cessions Activités Réalisées	10 458 620	10 458 620	1 685 272	12 143 892	12 143 890			2	
1-Budget Cessions Réalisées	2 673 254	2 673 254	217 708	2 890 962	2 890 962				
A : 120/142-889 D 247p-Viaoft	130 000	114 600	22 920	137 520	11 460	126 060		-15 400	
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard	550 300	410 000	82 000	492 000	49 200	442 800		-140 800	
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa)	257 500	334 750	66 950	401 700	40 170	361 530		77 250	
A : 120/145-Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno	10 022	10 022	2 004	12 026	982	11 044			
A : 120/146-879 D 127 et 129 (Complément de Prix Grand Frais)	254 375	254 375	50 875	305 250	305 250				
1a-1 Secteur Uzcgba 'Baronne'	1 202 197	1 123 747	224 749	1 348 496	317 692	226 474	804 330	-78 450	
1b-Secteur Uzcgba 'Einstein' Réalisé	2 035 232	2 036 523	379 834	2 416 357	2 416 357			1 291	
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	21 613	44 271	8 854	53 125	53 125			22 568	
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak	181 300	252 076	50 415	302 491	30 249	272 242		70 776	
A : 120/155-Terrain Ex-508-Groupe Scolaire	720 000	780 000	156 000	936 000		93 600	842 400	60 000	
A : 120/156-Parcelle 880b 135-172 Av. A. Einstein-Terrain à Coté Ex 508	168 000	168 000	33 600	201 600		20 160	181 440		
A : 120/157-879 H 197-Rue Charpak	256 000	65 000	13 000	78 000	7 800	70 200		-191 000	
1b-Secteur Uzcgba 'Einstein'	1 346 913	1 309 347	261 869	1 571 216	91 174	456 202	1 023 840	-37 566	
1c-Secteur Uzcgba 'Max Planck'	166 100	166 100	33 220	199 320	9 600	94 666	95 054		
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm	149 800	161 700	32 340	194 040	19 404	174 636		11 900	
A : 120/177-880 D 294 (Ex 272p Lot B)-Sauvegarde 13	136 866	136 866	27 373	164 239	164 239				
1d-Secteur Uzcgba 'Langevin'	286 666	298 566	59 713	358 279	164 239	19 404	174 636	11 900	
A : 120/160-879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège	76 900	99 970	19 994	119 964	9 597	110 367		23 070	
1e-Secteur Uzcgba 'Miège'	76 900	99 970	19 994	119 964	9 597	110 367		23 070	
1e-Secteur Uzcgba 'Plateau Bessons'	70 000	70 000	14 000	84 000	8 400	75 600			
1e-Secteur Uzcgba 'Miège'	100 000	100 000	20 000	120 000	12 000	108 000			
A : 120/163-Parcelle n°157 Section H-Rue Leprince Ringuet-Ketibat	64 993	64 993	11 765	76 758	76 758				
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miège	93 400	121 420	24 284	145 704	14 570	131 134		28 020	
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miège-Bastide Alu	85 200	86 200	17 240	103 440	8 620	94 820		1 000	
A : 120/168-879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	172 100	335 153	67 031	402 184		20 988	381 196	163 053	
A : 120/169-879 I 166, 168, 104-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	281 000	547 388	109 478	656 866		27 420	629 446	266 388	
A : 120/170-879 I 115-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	167 000							-167 000	
A : 120/171-879 H 167 et 170-Succession Matteodo	1	1		1				1	
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	1	1		1				1	
A : 120/173-879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein	96 000	183 154	36 630	219 784		21 978	197 806	87 154	
A : 120/174-Croix Rouge Section B Parcelle n°114/Cession Gratuite Bhs	1	1		1				1	
1f-Secteur Uzcgba	959 696	1 338 311	266 428	1 604 739	85 378	109 390	201 520	1 208 451	378 615
1g-1 Secteur Uzcgba 'Fermi'	18 300	18 300	3 660	21 960		21 960			
A : 120/115-Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1	84 240	91 260	18 252	109 512	8 761	100 751		7 020	
1h-Secteur Uzcgba 'Nodins'	84 240	91 260	18 252	109 512	8 761	100 751		7 020	
1j-Secteur Becquerel	2	2		2				2	
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgba, Eh, Ehb, Ba)	1 029 300	1 029 300	205 860	1 235 160			1 235 160		
2-Budget Cessions Logements Réalisés	26 166 444	26 166 444	4 979 625	31 146 069	31 146 068			1	
2-Budget Cessions Logements	216 800	216 800	43 360	260 160		26 016	234 144		
2b-Logements-Secteur 'Plateau des Bessons'	1 355 000	1 355 000	270 200	1 625 200	135 100	1 490 100			
3-Budget Cessions Centre Urbain Réalisés	12 416 818	12 416 818	2 318 929	14 735 747	14 735 746			1	
3-Budget Cessions Centre Urbain	981 140	981 140	196 228	1 177 368	10 263	236 038	56 207	874 860	
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	642 845	722 583	19 432	742 015	675 492	32 451	17 040	79 738	
A : 120/501-Produits Divers	246 874	246 875	42 693	289 568	289 569	1		-2	
A : 120/A401-Produits Financiers	444 805	444 805		444 805	444 806			-1	
4-Budget Divers	1 334 524	1 414 263	62 125	1 476 388	1 409 867	32 452	17 040	17 029	79 739
A : 120/200-Participations Constructeurs Déjà Perçues au 31/12/16	2 351 097	2 351 097	272 330	2 623 427	2 623 426			1	
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs	764 409	946 734	83 220	1 029 954	702 719	327 236		-1	
A : 120/202-PC Fahem	10 743	10 743		10 743	10 743			182 325	
A : 120/203-PC Canicatti	17 574							-17 574	
A : 120/204-PC Adenet	2 522	2 522		2 522	2 522				
A : 120/205-PC Giorgis	1 020	1 020		1 020		1 020			
A : 120/206-PC Sci l'Annonciade	133 217	133 217		133 217	133 217				
A : 120/207-PC M&d Pro	41 917	41 917		41 917		41 917			
A : 120/208-PC Casale	8 925	8 925		8 925	8 925				
4a-Budget Participations Constructeurs	3 331 424	3 496 175	355 550	3 851 725	3 481 552	370 173		164 751	
A : 120/300-Subventions	1 274 878	1 274 878	50 499	1 325 377	1 325 378			-1	
A : 120/301-Conseil Régional	1 500 000	3 074 000		3 074 000		2 000 000	1 074 000	1 574 000	
5-Budget Subventions	2 774 878	4 348 878	50 499	4 399 377	1 325 378	2 000 000	1 073 999	1 574 000	
6-Budget Participations	12 839 008	12 839 008		12 839 008	1 374 000		11 465 008		
Sous-total recettes	81 923 456	84 047 826	11 687 075	95 734 901	71 636 492	2 649 579	3 651 093	17 797 737	2 124 370
C : 120/A620-Avances Encaissements				21 602 026	21 602 026				
C : 120/A520-Crédit de TVA Remboursé				111 900		-45 774	-61 032	-5 094	
D : 120/A520-TVA Reversée				-3 344 855	-4 123 574	318 564	424 752	35 403	
D : 120/A620-Remboursement Avances	-1	-1	1	-21 602 026	-13 708 000			-7 894 026	
Sous-total TVA Résiduelle	-1	-1	1	-3 344 855	3 882 352	272 790	363 720	-7 863 717	
Trésorerie brute				730 859	-551 450	-3 611 545	1		

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	-1 936 371	-2 007 451	71 080
B : 120/201-AMO Bim	-72 000	-24 480	-47 520
1-Budget Etudes	-2 008 371	-2 031 931	23 560
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	-16 192 876	-16 192 876	
B : 120/102-Rue Joliot Curie-Rue E. Fermi-Rue L. Neel-Cd13	-1 847 040	-2 471 000	623 960
B : 120/103-Parcelle K10-Traverse de la Rose-Cd13	-104 760	-195 000	90 240
B : 120/104-Procédure Biens Vacants Ss Maitre 880 D8 et D25	-1	-1	
B : 120/105-Apport Foncier Vdm (Pour Mémo)	-1 374 000	-1 374 000	
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm	-5 250	-5 250	
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	-1 570 007	-1 522 643	-47 364
1-Budget Foncier	-21 093 934	-21 760 770	666 836
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	-31 783 751	-31 783 751	
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-82 104	-82 104	
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse du Midi	-240 006	-346 529	106 523
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	-1 000 000	-1 000 000	
B : 120/312-Parachèvement Avant Rétrocession	-205 210	-205 210	
B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification du Technopole	-3 600 000	-3 600 000	
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification Technopole	-1 440 000	-1 440 000	
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin	-3 700 000	-3 700 000	
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonnier Parc Champêtre		-336 000	336 000
B : 120/317-Requalification Allée des Maraichers	-72 000	-144 000	72 000
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	-60 000	-49 922	-10 078
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	-372 871	-750 421	377 550
B : 120/320-Imprévus	-417 842	-804 530	386 688
2-Budget Travaux	-11 190 033	-12 458 716	1 268 683
B : 120/401-Hn Raccordements	-30 252	-31 867	1 615
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-16 170	-16 170	
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	-447 912	-447 912	
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	-20 815	-20 815	
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +tvx Langevin	-504 000	-840 000	336 000
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	-90 000	-90 000	
B : 120/415-Hn Autres Démolition Chemin des Amphoux		-1 615	1 615
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 109 149	-1 448 379	339 230
B : 120/500-Charges de Gestion	-5 379 466	-5 266 269	-113 197
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-155 053	-175 000	19 947
B : 120/502-Assurance	-61 913	-61 913	
B : 120/503-Taxes Foncières	-338 890	-355 817	16 927
B : 120/504-Promotion et Animation du Technopôle	-2 965 776	-2 965 776	
B : 120/A510-TVA non Récupérable	-20 582	-20 582	
3-Budget Depenses Annexes	-8 921 680	-8 845 357	-76 323
B : 120/A300-Rémunération Forfaitaire	-10 000	-10 000	
B : 120/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000	-5 000	
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 374 855	-3 435 025	60 170
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 938 277	-3 961 263	22 986
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	-138 455	-155 323	16 868
B : 120/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-232 741	-232 741	
B : 120/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-302 521	-346 272	43 751
4-Budget Remuneration	-8 001 849	-8 145 624	143 775
5-Budget Frais Financiers	-5 915 517	-5 915 517	
Sous-total dépenses	-90 024 284	-92 390 045	2 365 761

Tableau des écarts-TTC recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
1-Budget Cessions Activités Réalisées	12 143 890	12 143 890	
1-Budget Cessions Réalisées	2 890 962	2 890 962	
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	156 000	137 520	-18 480
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard	660 360	492 000	-168 360
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa)	309 000	401 700	92 700
A : 120/145-Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno	12 026	12 026	
A : 120/146-879 D 127 et 129 (Complément de Prix Grand Frais)	305 250	305 250	
1a-1 Secteur Uzcgca 'Baronne'	1 442 636	1 348 496	-94 140
1b-Secteur Uzcgcb 'Einstein' Réalisé	2 414 807	2 416 357	1 550
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	25 936	53 125	27 189
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak	217 560	302 491	84 931
A : 120/155-Terrain Ex-508-Groupe Scolaire	864 000	936 000	72 000
A : 120/156-Parcelle 880b 135-172 Av. A. Einstein-Terrain à Coté Ex 508	201 600	201 600	
A : 120/157-879 H 197-Rue Charpak	307 200	78 000	-229 200
1b-Secteur Uzcgcb 'Einstein'	1 616 296	1 571 216	-45 080
1c-Secteur Uzcgcb 'Max Planck'	199 320	199 320	
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm	179 760	194 040	14 280
A : 120/177-880 D 294 (Ex 272p Lot B)-Sauvegarde 13	164 239	164 239	
1d-Secteur Uzcgcbh 'Langevin'	343 999	358 279	14 280
A : 120/160-879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège	92 280	119 964	27 684
1e-Secteur Uzcgcbh 'Miège'	92 280	119 964	27 684
1e-Secteur Uzcgcbh 'Plateau Bessons'	84 000	84 000	
1e-Secteur Uzcgcbh 'Miège'	120 000	120 000	
A : 120/163-Parcelle n°157 Section H-Rue Leprince Ringuet-Ketibat	76 758	76 758	
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miegé	112 080	145 704	33 624
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miegé-Bastide Alu	102 240	103 440	1 200
A : 120/168-879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	206 520	402 184	195 664
A : 120/169-879 I 166, 168, 104-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	337 200	656 867	319 667
A : 120/170-879 I 115-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	200 400		-200 400
A : 120/171-879 H 167 et 170-Succession Matteodo	1	1	
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	1	1	
A : 120/173-879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein	115 200	219 784	104 584
A : 120/174-Croix Rouge Section B Parcelle n°114/Cession Gratuite Bhns	1	1	
1f-Secteur Uzcgcb	1 150 401	1 604 740	454 339
1g-1 Secteur Uzcgba 'Fermi'	21 960	21 960	
A : 120/115-Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1	101 088	109 512	8 424
1h-Secteur Uzcgcbh 'Nodins'	101 088	109 512	8 424
1i-Secteur Becquerel	2	2	
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgca, Eh, Ehb, Ba)	1 235 160	1 235 160	
2-Budget Cessions Logements Réalisés	31 146 069	31 146 069	
2-Budget Cessions Logements	260 160	260 160	
2b-Logements-Secteur 'Plateau des Bessons'	1 625 200	1 625 200	
3-Budget Cessions Centre Urbain Réalisés	14 735 747	14 735 747	
3-Budget Cessions Centre Urbain	1 177 369	1 177 369	
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	649 898	742 015	92 117
A : 120/501-Produits Divers	289 567	289 568	1
A : 120/A401-Produits Financiers	444 805	444 805	
4-Budget Divers	1 384 270	1 476 388	92 118
A : 120/200-Participations Constructeurs Déjà Perçues au 31/12/16	2 623 427	2 623 427	
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs	847 628	1 029 954	182 326
A : 120/202-PC Fahem	10 743	10 743	
A : 120/203-PC Canicatti	17 574		-17 574
A : 120/204-PC Adenet	2 522	2 522	
A : 120/205-PC Giorgis	1 020	1 020	
A : 120/206-PC Sci l'Annonciade	133 217	133 217	
A : 120/207-PC M&d Pro	41 917	41 917	
A : 120/208-PC Casale	8 925	8 925	
4a-Budget Participations Constructeurs	3 686 973	3 851 725	164 752
A : 120/300-Subventions	1 325 377	1 325 377	
A : 120/301-Conseil Régional	1 500 000	3 074 000	1 574 000
5-Budget Subventions	2 825 377	4 399 377	1 574 000
6-Budget Participations	12 839 008	12 839 008	
Sous-total recettes	93 536 974	95 734 901	2 197 927
Sous-total TVA Résiduelle	-3 512 692	-3 344 855	-167 837

Écart Année 2019-Dépenses TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	-58 153	-106 286	48 133	83%
B : 120/201-AMO Bim	-60 000	-24 480	-35 520	-59%
1-Budget Etudes	-118 153	-130 766	12 613	11%
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	-5 000	-5 000		
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	-1 440	-1 168	-272	-19%
1-Budget Foncier	-6 440	-6 168	-272	-4%
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-4 072		-4 072	-100%
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse du Midi	-240 006	-310 060	70 054	29%
B : 120/312-Parachèvement Avant Rétrocession	-50 000		-50 000	-100%
B : 120/315-Requalification Allée des Maraichers	-36 000		-36 000	-100%
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	-30 000		-30 000	-100%
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	-38 918	-29 701	-9 217	-24%
2-Budget Travaux	-398 996	-339 761	-59 235	-15%
B : 120/401-Hn Raccordements	-1 527		-1 527	-100%
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-7 171		-7 171	-100%
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	-63 160	-74 220	11 060	18%
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	-9 142	-1 341	-7 801	-85%
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +tvx Langevin		-43 176	43 176	
2b-Budget Honoraires Techniques	-81 000	-118 737	37 737	47%
B : 120/500-Charges de Gestion	-122 160	-39 088	-83 072	-68%
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-200	-200		
B : 120/502-Assurance	-200	-339	139	70%
B : 120/503-Taxes Foncières	-13 000	-16 928	3 928	30%
3-Budget Depenses Annexes	-135 560	-56 555	-79 005	-58%
B : 120/A300-Rémunération Forfaitaire	-10 000	-10 000		
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-42 542	-27 411	-15 131	-36%
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-153 423	-45 751	-107 672	-70%
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	-15 062	-14 143	-919	-6%
4-Budget Remuneration	-221 027	-97 305	-123 722	-56%
Sous-total dépenses	-961 176	-749 292	-211 884	-22%

Ecart Année 2019-Recettes TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	15 600	11 460	-4 140	-27%
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard	66 036		-66 036	-100%
A : 120/145-Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno	11 044		-11 044	-100%
1a-1 Secteur Uzcgea 'Baronne'	92 680	11 460	-81 220	-88%
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	-2 230	-2 230		
A : 120/154-879 H 83, 156p, 168p-Eurolinks	630 190	631 740	1 550	0%
1b-Secteur Uzcgeb 'Einstein'	627 960	629 510	1 550	0%
A : 120/114-Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)-Attick	9 600		-9 600	-100%
1c-Secteur Uzcgeb 'Max Planck'	9 600		-9 600	-100%
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm	17 976		-17 976	-100%
1d-Secteur Uzcgehb 'Langevin'	17 976		-17 976	100%
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miegé	10 224	8 620	-1 604	-16%
1f-Secteur Uzcgeb	10 224	8 620	-1 604	-16%
A : 120/104-Bastide Blanche-Rue John Meynard Keynes	389 500	389 500		
2-Budget Cessions Activités	389 500	389 500		
A : 120/103-Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26	26 016		-26 016	-100%
2-Budget Cessions Logements	26 016		-26 016	-100%
A : 120/108-Zonage Uzcgeb 'Arrière Serete'-879 D128p, 130p, 227p, 308p-Sni	1 324 325	-161 775	-1 486 100	-112%
A : 120/109-Collège Parvis Cession Cd13-D261p	4 000		-4 000	-100%
2b-Logements-Secteur 'Plateau des Bessons'	1 328 325	-161 775	-1 490 100	-112%
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	14 538	35 716	21 178	146%
A : 120/501-Produits Divers	164 005	164 006	1	0%
4-Budget Divers	178 543	199 722	21 179	12%
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs	215 170	70 260	-144 910	-67%
A : 120/203-PC Canicatti	17 574		-17 574	-100%
A : 120/205-PC Giorgis	1 020		-1 020	-100%
A : 120/207-PC M&d Pro	41 917		-41 917	-100%
4a-Budget Participations Constructeurs	275 681	70 260	-205 421	-75%
Sous-total recettes	2 956 505	1 147 297	-1 809 208	-61%
C : 120/A520-Crédit de TVA Remboursé	-28 809	3 069	-31 878	-111%
D : 120/A520-TVA Reversée	131 778	-113 048	244 826	-186%
Sous-total trésorerie transitoire	102 969	-109 979	212 948	-207%

Tableau des acquisitions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Traverse BELIN	En cours de numérotation	VDM	5 250	210	25	27/10/2017
879 Parcelle K10-traverse de la Rose		CD13	195 000	639	305,16	31/12/2020
Entrée du technopole	198/105/166/104/168	CD13	571 000	9 061	63	31/12/2020
Rue E. Fermi	K016/107/050	CD13	1 900 000	6 331	300	31/12/2020
		Total	2 671 250	16 241		

Tableau des cessions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno		PROVENCE TECHNO	10 022	393	25	25/11/2013	31/12/2020
879 H90, 156p,168p-Heliopolis 3	879 H 90	HELIOPOLIS 3	656 370	6 263	100	15/06/2016	10/07/2017
879 H 83, 156p, 168p-Eurolinks	879 H 224	EUROLINKS	574 191	5 298	106	04/08/2016	16/12/2019
880 D 294 (Ex 272p Lot B)-Sauvegarde 13	889D 294	SAUVEGARDE 13	136 866	1 006	135	05/05/2017	26/04/2017
Bastide Blanche-25 Max Planck	8,89E+181	SCI BASTIDE BLANCHE	341 667	0	0	29/06/2018	21/11/2019
Rue M. donadille	Parcelles 889 D 247P	VIAXOFT/CAMPY SCI	114 600	1 146	100	17/07/2019	31/12/2020
879 H 159 P2-Rue Etienne Miege lot A	879H159P lot A	BASTIDE ALUMINIUM	50 800	508	100	13/11/2019	30/06/2020
879 H 159 P2-Rue Etienne Miege lot B	879H159P lot B	ENTREPRISE CASSIOPE	35 400	354	100	13/11/2019	30/06/2020
Rue Donadille	889 C 239, 234-889 D 227p-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)	FIVE PILLARD	410 000	3 500	117	31/12/2020	31/12/2022
Rue Charpak	879 H 209		252 076	1 813	139	31/12/2020	31/12/2021
Terrain à Côté Ex 508 (Ex M. Luc)-EXOTISMES			168 000	1 400	120	31/12/2020	31/12/2021
Rue Max planck	Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)	ATTICK	80 000	373	214	31/12/2020	31/12/2021
Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm		RTM	154 700	1 190	130	31/12/2020	31/12/2021
879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège			99 970	769	130	31/12/2020	31/12/2021
879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic (Délaissé)			70 000	175	400	31/12/2020	31/12/2021
879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Miège			100 000	1 000	100	31/12/2020	31/12/2021
879 H 159 P1-Rue Etienne Miege			108 290	833	130	31/12/2020	31/12/2021
879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miege			6 110	47	130	31/12/2020	31/12/2021
879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miege			7 020	54	130	31/12/2020	31/12/2021
879 H 167 et 170-Succession Matteodo		26 000€ valeur vénale	1	0	0	31/12/2020	00/00/00
879 H 184-Succession Matteodo			1	0	0	31/12/2020	00/00/00
Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1			91 260	702	130	31/12/2020	31/12/2021
879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	879 H 210		44 271	318	139	31/12/2020	31/12/2020
Rue Charpak	879 H 197		65 000	500	130	31/12/2020	31/12/2021
Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin		ERCOLANO	7 000	1 400	0	31/12/2020	31/12/2021
Rue M. Donadille	Parcelles 889 D 247P	PROVEPHARM	334 750	2 575	130	31/12/2021	31/12/2022
Terrain Ex-508-GROUPE SCOLAIRE		VDM	416 000	3 200	130	31/12/2021	31/12/2022
879 K 117 et 51-Etat CNRs			18 300	0	129	31/12/2021	31/12/2021
Lot 4 (Parcelle 879 K 86)			86 100	861	100	31/12/2021	31/12/2022
879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (à acquérir CD13)			335 153	2 236	160	31/12/2021	31/12/2022
104-Rue Joliot Curie (à acquérir CD13)	879 I 166,168,104,164		547 388	3 653	160	31/12/2021	31/12/2022
879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein			183 154	1 256	120	31/12/2021	31/12/2022
Terrain Ex-508-GROUPE SCOLAIRE/activité-SOLDE			364 000	2 800	130	31/12/2021	31/12/2022
Total 2A-Cessions activités			5 868 459	45 623	3 865		

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Allée des Maraichers (42 Rue P Langevin)	879 I 0178	SOGIMA	981 443	2 369	400	06/12/2016	17/12/2018
Zonage Uzcgzgb-879 D128p, 130p, 227p, 308p-SNI/ADIM	879 D128p, 130p, 227p, 308p	SNI/ADIM	1 351 000	3 860	350	13/12/2017	31/12/2020
Collège Parvis - D261p		CD13	4 000	130	0	20/01/2019	20/12/2018
Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26			216 800	542	400	31/12/2020	31/12/2021
Total 2L-Cessions Logements			2 553 243	6 901	1 150		

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Rue Becquerel	879 I 6-7-20-145-147-188 (Ex 156)	Extension École Centrale	1	38 952	0	31/12/2016	20/12/2018
Zonage Uzcgzba-879 K 23-Angle fermi Neel	879K23	RESTAURANT LE PRESAGE	205 250	2 797	0	20/06/2018	31/03/2020
Rue Becquerel	879 H 115	non Commercialisable (Cheminement Piéton)	1	1 211	0	31/12/2020	31/12/2020
889 K 16, 50, 107 (En Cours d'Acquisition au CD13)			411 580	3 166	130	31/12/2021	31/12/2022
889 K 10 (En Cours d'Acquisition au CD13)			56 810	437	130	31/12/2021	31/12/2022
Uzcgzba-879 K 1p			307 500	1 500	205	31/12/2022	31/12/2022
Total 5-Cessions Centre Urbain			981 142	48 063	465		

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
889 D 248-Ch de Château Gombert				3 125	125	25	31/12/2022
889 D 247-Rue Paul Langevin				56 000	2 240	25	31/12/2022
889 D 302/ex 281-Rue Paul Langevin				1 625	65	25	31/12/2022
889 C 103 (Hz -SPUR) -282 Ch de Château Gombert				90 700	3 628	25	31/12/2022
889 C 189-Traverse des Nodins	SDP			27 700	1 108	25	31/12/2022
889 C 191-Traverse des Nodins				6 950	278	25	31/12/2022
879 H 123 (nord)-92 Traverse de la Rose				165 075	6 603	25	31/12/2022
879 H 123 (sud)-92 Traverse de la Rose				96 875	3 875	25	31/12/2022
879 E 32-24 Rue Etienne Miège				184 925	7 397	25	31/12/2022
879 E 317-261 Rue Albert Einstein				77 175	3 087	25	31/12/2022
879 D 100-Ch des Lamberts				33 300	1 332	25	31/12/2022
879 D 105-Ch des Lamberts				123 050	4 922	25	31/12/2022
879 D 121-Rue A. Einstein				143 000	5 720	25	31/12/2022
879 D 130-Ch des Lamberts				6 425	257	25	31/12/2022
879 D 227-Rue A. Einstein				3 350	134	25	31/12/2022
879 D 308-Rue N. Copernic				9 850	394	25	31/12/2022
879 D 128-Ch des Lamberts				175	7	25	31/12/2022
Total 22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgzba, Eh, Ehb, Ba)				1 029 300	41 172	425	