



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE

CONCESSION CAPELETTE

N°T 1600911CO

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

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION	4
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	4
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	5
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	6
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	6
1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :	6
2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT :	9
3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :	11
a. L'avancement des acquisitions foncières :	11
b. L'avancement des travaux:	13
c. L'avancement des commercialisations	16
d. L'avancement des participations du concédant	17
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ÉCARTS CONSTATÉS 2019	19
ZAC de la CAPELETTE	19
1) LES DEPENSES	19
a. Les acquisitions foncières	19
b. Les Dossiers en phase « Études »	20
c. Les dossiers en phase « Travaux »	20
d. Le budget « Dépenses annexes »	22
e. La rémunération du « Concessionnaire »	22
2) LES RECETTES	22
a. Les cessions	23
b. Le budget « Divers»	23
c. La participation du « Concédant»	23
ECOLE CAPELETTE	23
1) LES DEPENSES	23
CAP EST-POLE DE LOISIRS	25
1) LES DEPENSES	25
a. Les dossiers en phase « Travaux »	25
b. Le budget « Dépenses annexes»	25
c. La rémunération du « Concessionnaire»	25
2) LES RECETTES	25
a. Le budget « Divers »	25
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAPELETTE	26
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES:	26
1) LES DEPENSES ZAC	26
a. En ce qui concerne les acquisitions foncières	26
b. En ce qui concerne les études	27
c. En ce qui concerne les travaux	28
d. En ce qui concerne les dépenses du Groupe scolaire	29
e. En ce qui concerne les dépenses diverses	30
f. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire	30
2) LES RECETTES ZAC	30
a. En ce qui concerne les prévisions de cession	30
b. En ce qui concerne les autres Recettes :	31

c.	<i>En ce qui concerne la participation de la VDM à la réalisation du GS</i>	31
d.	<i>En ce qui concerne les participations du concédant</i>	31
3)	LES DEPENSES ET RECETTES DU LOTISSEMENT CAP EST ET DU POLE DE LOISIR.....	31
a.	<i>Les dépenses</i>	31
b.	<i>Les recettes</i>	32
V.	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	32
VI.	ANNEXES	47
	Bilan prévisionnel consolidé AU 31/12/19.....	47
	*ZAC CAPELETTE : Bilan prévisionnel AU 31/12/19	48
	Échéancier de trésorerie prévisionnelle ZAC CAPELETTE.....	49
	TABLEAU DES ECARTS-TTC CONCESSION CAPELETTE.....	50
	ECART 2019-TTC CONCESSION CAPELETTE.....	51
	*ECOLE CAPELETTE : Bilan prévisionnel AU 31/12/19	53
	Échéancier de trésorerie prévisionnelle.....	53
	TABLEAU DES ECARTS-TTC ECOLE CAPELETTE.....	53
	ECART 2019-TTC ECOLE CAPELETTE.....	54
	*POLE CAP EST : Bilan prévisionnel cap est	54
	Échéancier de trésorerie prévisionnelle POLE CAP EST.....	54
	TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE CAP EST.....	55
	*POLE DE LOISIR : Bilan prévisionnel POLE DE LOISIR	55
	Échéancier de trésorerie prévisionnelle POLE DE LOISIR.....	55
	TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE DE LOISIR.....	56
	ECART 2019-TTC CAP EST/POLE DE LOISIR.....	57
	TABLEAU DES ACQUISITIONS.....	58
	TABLEAU DES CESSIONS.....	59

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption aboutie le 28/11/2013.
Concédant :	Ville de Marseille
Concession d'aménagement :	délibération du conseil municipal n° 96/450/EUGE du 22 juillet 1996, notifiée le 15 octobre 1996
Durée initiale :	6 ans à compter du 15 octobre 1996
<p>Avenant n°1 modifiant la rémunération du titulaire (CM du 30/11/98)</p> <p>Avenant n°4 modifiant le terme « concession » en Convention Publique d'Aménagement et la participation de la Ville (CM du 29/10/01)</p> <p>Avenant n°5 intégrant la réalisation de l'équipement public deCAP EST et la participation de la Ville (CM du 21/06/04)</p> <p>Avenant n°6 modifiant le périmètre, la durée et la participation financière de la convention (CM du 15/11/04)</p> <p>Avenant n°7 modifiant la durée et la participation financière de la convention (CM du 10/12/07)</p> <p>Avenant n°8 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 5/10/09)</p> <p>Avenant n°9 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 25/10/10)</p> <p>Avenant n°10 constatant la réduction de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan et modifiant son échéancier de versement (CM du 17/10/11).</p> <p>Avenant n°11 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 25/06/12).</p> <p>Avenant n°12 en date du 14/03/2014 actant du transfert de la concession d'aménagement à la SOLEAM</p> <p>Avenant n°13 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 10/10/2014)</p> <p>Avenant n°14 prorogeant la concession de 5 ans, actant la clôture financière de la ZAC Ferrié-Capelette et modifiant l'échéancier de versement de la participation de la ville de marseille à l'équilibre du bilan (CM du 16/12/2015).</p> <p>Avenant n°15 substituant la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante, en date du 28 avril 2016</p> <p>Avenant n°16 (convention n°17/0107) modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 15 décembre 2016)</p> <p>Avenant n°17 (convention n°17/0863) modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 13/7/17)</p> <p>Avenant n°18 (convention n°19/0504) intégrant la réalisation d'un équipement scolaire au programme des équipements publics (Délib n°URB 007-5869/19/BM du 16/5/19)</p> <p>Avenant n°19 (convention n°19/0706) modifiant la durée de la concession au 15/10/23, en intégrant la réalisation d'un groupe scolaire d'un montant de 19M€,le montant et l'échéancier de versement de la participation (CM du 20/6/19)</p>	
<p>Echéance actuelle : 15/10/2021->15/10/2023</p>	
Mode de rémunération :	<p>Rémunération forfaitaire 22 868 €</p> <p>5% sur les dépenses HT</p> <p>7% sur les recettes HT (commercialisation)</p> <p>5% sur les recettes HT (gestion)</p> <p>pour la rémunération de liquidation : 0.5% de la demi-somme des dépenses et des recettes HT</p>

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	approuvé le 20/06/2019 par la Métropole Délib. n°URB 027-6449/19/CM
Budget d'origine :	13,66 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2016 :	164,061 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	169 154 981 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	170 745 715 € TTC
Participation d'origine :	13,6 Millions € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2016):	44 544 232 € TTC
Participation versée au 31/12/2016 :	29,67 Millions € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2018):	52 593 713 € TTC (hors école capelette)
Participation versée au 31/12/2018 :	32,076 Millions € TTC (hors école capelette)
Participation actuelle (au 31/12/2019):	52 593 713 € TTC (hors école capelette)
Participation versée au 31/12/2019 :	32,076 Millions € TTC (hors école capelette)

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aujourd'hui ce projet est en cours de redéfinition.

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

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

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

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

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

Ce dossier a fait l'objet de trois recours :

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

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

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

La déclaration de projet, approuvée au Conseil Municipal du 25 mai 2009, a validé la préservation des habitations du 64 rue Curtel et a suivi les recommandations de la DRAC demandant un relevé de l'ancienne chapelle avant sa démolition. L'arrêté de DUP a été délivré par la Préfecture le 29 octobre 2009.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le CRAC 2017 n'a pas été approuvé et le CRAC 2018 prend acte de la réalisation par l'aménageur d'1 GS sur la Capelette ayant fait l'objet d'une modification du PEP. Cet équipement sera mis à la charge financière de la Ville via 1 convention financière. Par ailleurs, le CRAC et l'avenant n°19 actent la prorogation de 2 années de la concession, une augmentation de la participation d'équilibre due notamment à la suppression de certaines recettes de cession de charges foncières (parc Bonnefoy, groupe scolaire, parking Fonderie), ainsi qu'une nouvelle rémunération pour les acquisitions à l'euro symbolique.

Le présent CRAC au 31/12/2019 est dans la continuité de ces orientations et se compose :

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

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT :

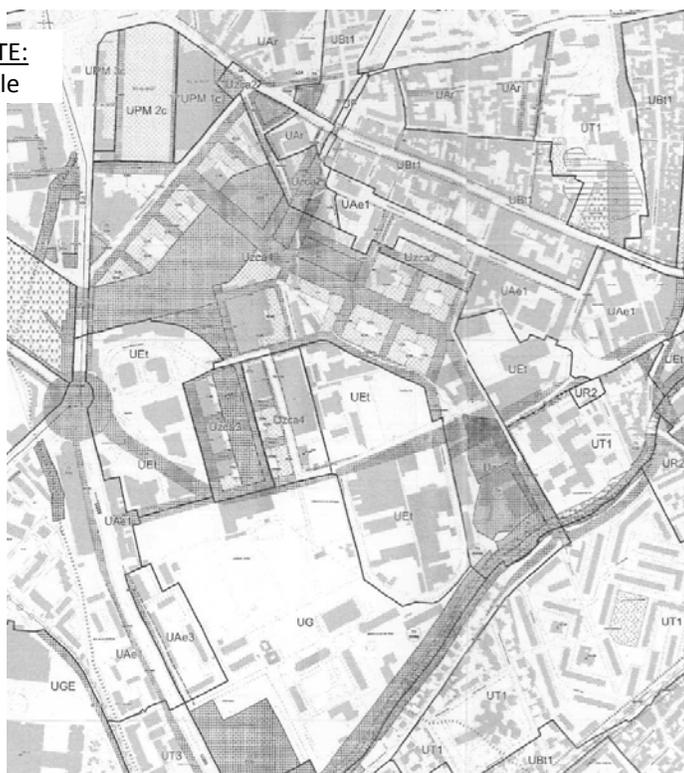
CONCESSION CAPELETTE

Plan de Localisation



CONCESSION CAPELETTE

ZAC CAPELETTE:
PLU applicable



3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

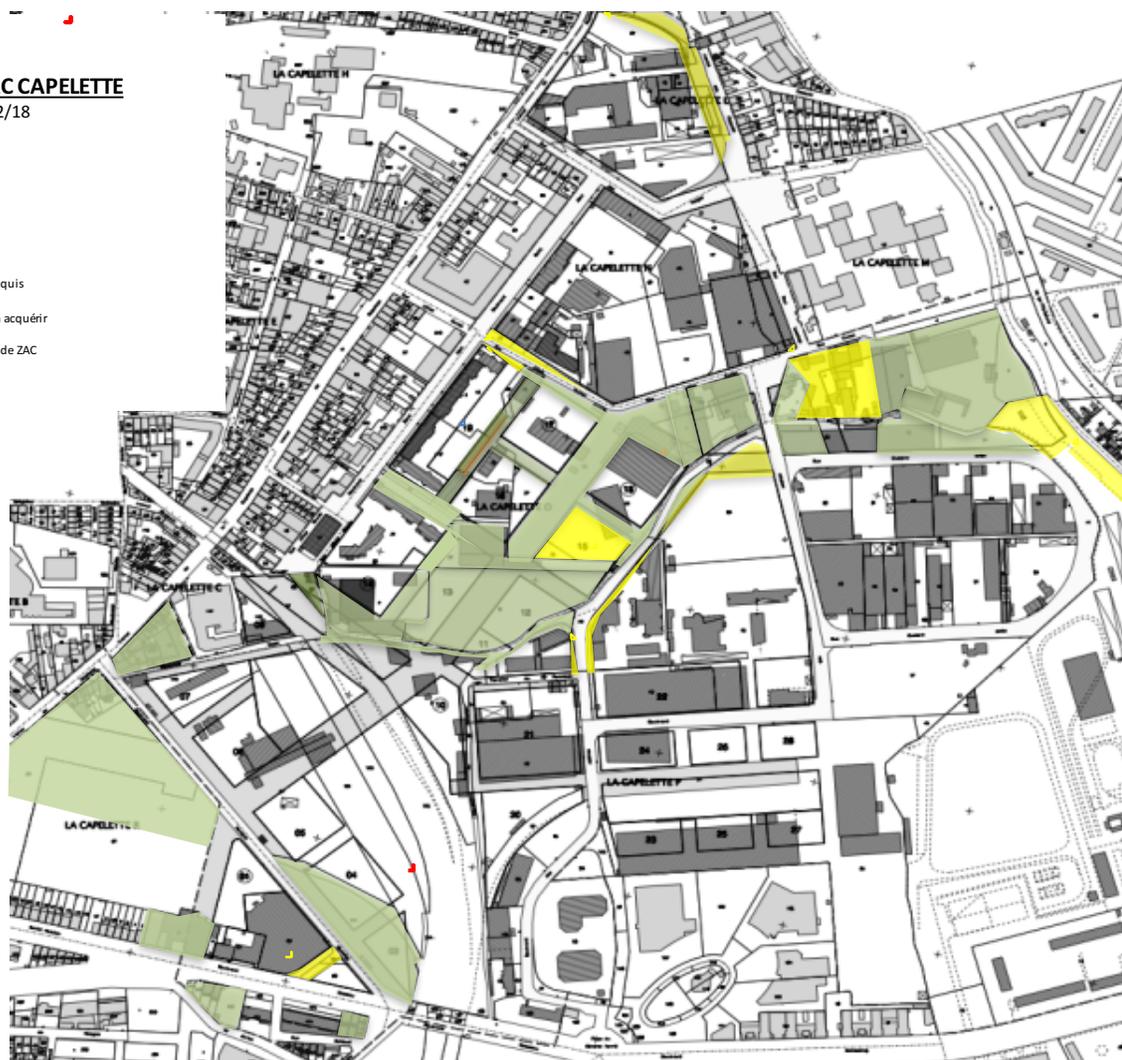
a. L'avancement des acquisitions foncières :

ZAC CAPELETTE

FONCIER ZAC CAPELETTE
 CRAC AU 31/12/18

LEGENDE:

- Foncier acquis
- Foncier à acquérir
- Limite de ZAC



Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	avancement
1-Budget Foncier Réalisé	-35 640 701	-35 640 701	100%
B : 177/109-P41 Rue Eiffel	-2		
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci Fl	-200 000		
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 589 608	-5 282 808	95%
B : 177/149-Préemption	-135 000	-46 000	34%
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 544 643	-1 359 311	88%
B : 177/160-Relogement	-9 390	-9 391	100%
1-Budget Foncier	-7 478 643	-6 697 510	90%
1a-Budget Enquête Parcellaire	-5 362 080		
TOTAL BUDGET FONCIER	-48 481 424	-42 338 211	87%

CAP EST

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	avancement
1-Budget Foncier	-2 815 196	-2 815 197	100%

Opération réalisée à 100%

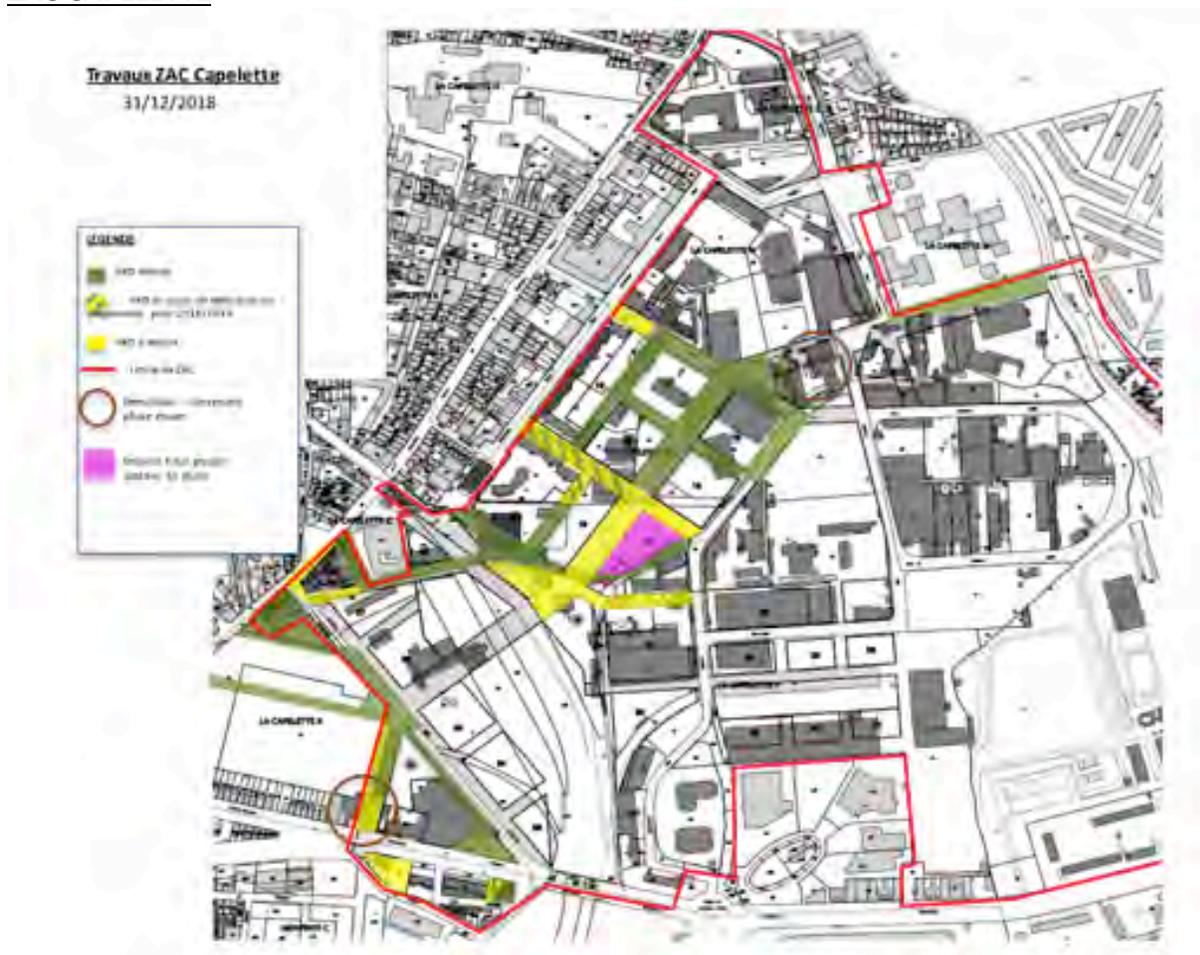
POLE DE LOISIRS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	avancement
1-Budget Foncier	-5 248 211	-5 248 210	100%

Opération réalisée à 100%

b. L'avancement des travaux:

ZAC CAPELETTE



Travaux VRD :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	avancement
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-4 440 000		
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-1 015 267	-656 027	65%
2-Budget Travaux Réalisés	-3 154 365	-3 154 365	100%
2-Budget Travaux	-16 213 051	-12 403 966	77%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-24 822 683	-16 214 358	65%

Travaux démolition :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	avancement
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-882 421	-714 368	81%
B : 177/301-Démol m2: Hangar Socime	-699 564	-699 564	100%
B : 177/305-Démol Chapelle Inrap	-764 743	-764 743	100%
B : 177/306-Démol Maisons Ilot 08	-245 124	-245 124	100%
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-219 113	-218 994	100%
B : 177/309-Démolition Blanchisserie 48 Curtel	-151 142	-151 142	100%
B : 177/310-Démolition 145 Bd Rabatau	-96 356	-96 357	100%
B : 177/311-Démolition 147 Bd Rabatau	-50 991	-50 990	100%
B : 177/312-Démolition R5 Partielle	-480 000		
B : 177/313-Démolition Sanitor+ 174/180 Rabatau	-359 904		
B : 177/314-Démolition Crc-4 St Jean	-129 208	-129 208	100%
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-343 211	-83 622	24%
2a-Budget Démolitions	-4 421 777	-3 154 112	71%

Travaux de dépollution et imprévus:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget Actualisé	Cumul	avancement
B : 177/325-Dépollution	-2 048 383	-2 048 384	100%
B : 177/326-Terres Stockées Ilot 13	-336 832	-336 832	100%
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-450 000	-53 275	12%
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-280 984	-266 710	95%
2c-Budget Dépollution	-3 116 199	-2 705 201	87%

CAP EST et GROUPE SCOLAIRE

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

Poste 305 : Le marché VALGO (07.02) n'a pas fait l'objet d'un DGD et la levée des réserves n'a pas été notifiée.

POLE DE LOISIRS

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

Opération en attente de redéfinition.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	avancement
1-Budget Cessions Réalisées	8 686 668	8 686 672	100%
A : 177/149-Ventes Biens de Relogement	317 702		
A : 177/155-Ilot 15	7 487 040		
A : 177/156-44 Eiffel	864 575		
A : 177/158-Ilot 13-Vente Vdm Parc	1 014 720		
1a-Budget Cessions	9 684 037		
TOTAL BUDGET CESSIONS	18 370 705	8 686 672	47%

CAP EST

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	avancement
1-Budget Cessions	17 176 272	17 176 271	100%

POLE DE LOISIRS

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	avancement
1-Budget Cessions	16 934 620	16 934 620	100%

d. L'avancement des participations du concédant

ZAC CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	avancement
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	31 517 709	17 000 000	54%
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	24 300 367	24 300 367	100%
4-Budget Participations	55 818 076	41 300 367	74%

CAP EST

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	avancement
A : 1771/411-Participations Ville Panofrance	-1 973 607	-1 973 607	100%

POLE DE LOISIRS

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	avancement
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-1 250 752	-1 250 752	100%

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ÉCARTS CONSTATÉS 2019

ZAC de la CAPELETTE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 6 593 210 € TTC à comparer à 1 760 364 € TTC payées soit un écart de -4 832 846€ (variation de -73%).

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 177/100-Acquisitions ZAC Capelette	144 521	144 521		
1-Budget Foncier Réalisé	144 521	144 521		
B : 177/114-Evictions Commerciales	-85 000		-85 000	-100%
B : 177/149-Préemption	-1 089 000		-1 089 000	-100%
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-104 486	-74 840	-29 646	-28%
1-Budget Foncier	-1 278 486	-74 840	-1 203 646	-94%
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000		-25 000	-100%
B : 177/119-Elarg. Lazer P74 Partie Sfic	-54 240	-109 008	54 768	101%
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée	-50 000		-50 000	-100%
B : 177/121-Elarg. Haut Curtel N 58 Partie	-3 600		-3 600	-100%
B : 177/122-Elarg. Haut Curtel N 9 Partie Esat	-29 997		-29 997	-100%
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-18 000		-18 000	-100%
B : 177/125-Sci St Esprit (Ilot 15)	-2 000 000		-2 000 000	-100%
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-321 000		-321 000	-100%
1a-Budget Enquête Parcellaire	-2 501 837	-109 008	-2 392 829	-96%
TOTAL BUDGET FONCIER	-3 635 802	-39 327	-3 596 475	-99%

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

- Poste 114 : Il était prévu l'éviction du 174/180 Bd Rabatau pour 85 000€, celle-ci est décalée en 2020.
- Poste 149 : Il était prévu en préemption l'acquisition de la SCI GB (av. des platanes) pour 89 000€ et l'acquisition de l'ilot 15 à la SCI St Esprit pour 1M€ ; décalée en 2020.
- Poste 150 : En 2019 il a été nécessaire de rembourser les loyers perçus à tort de la CRC suite à l'arrêt du 6/4/17 de la cour d'appel, pour un montant de 74K€
- Poste 118 : cette acquisition est nécessaire pour le projet de l'école et des voies la desservant ; la dépense est décalée en 2020
- Poste 119 : budget sous-estimé au CRAC précédent ; cette acquisition est nécessaire pour le projet de l'école et des voies la desservant
- Postes 120 à 123 : ces acquisitions sont nécessaires pour l'élargissement de la rue Curtel dans la constitution de l'entrée / sortie Nord-Est de ZAC depuis et vers l'avenue de la Capelette ; ces acquisitions sont décalées en 2020 sous réserve de résorption des duretés foncières constatées

- Poste 125 : il s'agit de l'acquisition conditionnée par le départ de l'activité « SANITOR », qui doit trouver une issue par expropriation au cours du 3^{ème} trimestre de 2020 ; la dépense est décalée en conséquence sur 2020, dans l'hypothèse où la procédure se déroulerait sans interruption
- Poste 128 : Il était prévu l'acquisition pour partie du 64 rue Curtel ; décalée en 2020.

b. Les Dossiers en phase « Études »

Les études ont porté sur :

- Études foncières (géomètre) pour des acquisitions.
- Faisabilités pour différents projets dans la ZAC (étude sur le potentiel d'occupation des hangars, faisabilité 44 Eiffel et rue Curtel-access esat).

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-89 235	-34 782	-54 453	-61%
B : 177/201-AMO Rétrocession	-18 000		-18 000	-100%
1a-Budget Etudes Générales	-107 235	-34 782	-72 453	-68%

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

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 177/376-Voie 11: Trav St Jean , de V06 à V23	-806 273	-529 615	-276 658	-34%
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-806 273	-529 615	-276 658	-34%
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-37 892	-40 238	2 346	6%
B : 177/352-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	-66 044	-66 589	545	1%
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-89 334	-78 106	-11 228	-13%
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-75 195	-13 516	-61 679	-82%
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-240 000	-392 511	152 511	64%
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-5 568	-283	-5 285	-95%
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-155 820		-155 820	-100%
2-Budget Travaux	-669 853	-591 243	-78 610	-12%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-1 476 126	-1 120 858	-355 268	-24%

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

- Pour le poste 376: les travaux ont démarré en 2018 et le solde des paiements se fera sur 2020.
- Pour le poste 351 : provision sous-estimée au CRAC précédent.
- Pour le poste 356 : les travaux de la 2^{nde} et dernière phase d'aménagement de la place Rabatau – Argile ont été réalisés en 2019. Les paiements seront soldés en 2020 après levée des réserves et rétrocession des ouvrages.
- Pour le poste 368 : dépense inférieure aux prévisions en raison du décalage des travaux de raccordement du nouveau bâtiment de la SEM sur le boulevard Lazer ; la provision est à conserver dans la perspective de ces travaux qui seront réalisés en 2020.

- Pour le poste 369 : la dépense correspond à l'avancement des travaux et de leur facturation ; le budget travaux a été objectivement sous-estimé, notamment en raison de la co-activité avec les travaux SOGIMA (et les adaptations projet corollaires) et avec les travaux CEPAC (Caisse d'Épargne)
- Pour le poste 370 : solde du marché correspondant à la retenue de parfait achèvement, qui sera payé en 2020.
- Pour le poste 375 : la provision correspond aux coûts estimés de réaménagement du bâtiment anciennement propriété de la Grande Loge de France pour une occupation transitoire par l'association des « Ultras de l'OM » ; cette solution technique a été supprimée eu égard à sa complexité, constatée après étude préliminaire du maître d'œuvre désigné (SITB + DEKRA). Une autre solution technique pour la relocalisation de l'association des « Ultras de l'OM » en algeco à l'angle Curtel et aciéries a été validée, la provision est donc décalée en 2020.
La libération de ces locaux conditionne le raccordement de la traverse Arnaudin sur le boulevard Rabatau.

Travaux démolition :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 177/300-Demolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-41 554	-10 327	-31 227	-75%
B : 177/305-Démol Chapelle Inrap	-13 176		-13 176	-100%
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-13 228	-12 897	-331	-3%
B : 177/311-Démolition 147 Bd Rabatau	-16 876	-16 876		
B : 177/312-Démolition R5 Partielle	-250 000		-250 000	-100%
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-39 997	-832	-39 165	-98%
2a-Budget Démolitions	-374 831	-40 932	-333 899	-89%

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

- Pour le poste 300 : interventions uniquement sur les lots acquis ; la provision doit être maintenue dans la perspective des acquisitions à réaliser dans le cadre du projet de parc attenant au programme « Bleu Capelette ».
- Pour le poste 305 : solde marché non encore réglé.
- Pour le poste 312 : Cette démolition est conditionnée par le relogement de l'association des « Ultras de l'OM », engagement pris par la SOLEAM.
- Pour le poste 315 : une seule intervention ponctuelle relative à ce poste en 2019 ; la provision doit être maintenue dans la perspective des travaux à venir notamment l'aménagement de la voie devant la future école (lots 11 & 12) et de la finalisation du carrefour une fois acquise la maîtrise du foncier SANITOR.

Travaux de dépollution et imprévus:

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-250 000	-15 252	-234 748	-94%
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-56 595	-19 688	-36 907	-65%
2c-Budget Dépollution	-306 595	-34 940	-271 655	-89%

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

- Pour le poste 329 : ces travaux n'ont pas pu se dérouler en 2019. Ils seront reportés partiellement en 2020 et 2021 (aménagement des abords de l'ilot 8 et solde des travaux des abords de l'ilot 16) dans la perspective des aménagements autour de la future école (lots 11 & 12, et plus spécifiquement les travaux sur la parcelle P3 en cours d'acquisition) et au carrefour de la voie 01 au droit des ilots 12, 13, 15 et 16 (foncier SANITOR).
- Pour le poste 331 : les dépenses réalisées sur ce poste sont directement corrélées à celles du poste 329, l'écart l'est donc également

Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-157 888	-62 985	-94 903	-60%

La facturation des honoraires techniques suit l'évolution des travaux. L'avancement des travaux engagés étant inférieur à l'estimation qui en avait été faite, un écart est constaté en conséquence sur le poste 177/400. Le décalage du lancement de certaines opérations amplifie cet écart.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-113 245	-116 305	3 060	3%
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-80 975	-80 975		
B : 177/502-Assurance	-13 000	-17 935	4 935	38%
B : 177/503-Taxes Foncières	-160 993	-139 630	-21 363	-13%
3-Budget Depenses Annexes	-368 213	-354 845	-13 368	-4%

Les écarts s'expliquent de la manière suivante :

- Pour le poste 500 : Les nombreuses situations d'intrusion ou d'occupation illégale ont nécessité plus d'interventions de sécurisation que prévu ; ce poste doit faire l'objet d'une maîtrise et d'une appréciation quantitative précise au regard du contexte sécuritaire complexe de l'opération.
- Pour le poste 502 : poste sous-estimé au CRAC précédent.
- Pour le poste 503 : poste surestimé.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-287 510	-67 780	-219 730	-76%
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-30 260		-30 260	-100%
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%	157 017		157 017	-100%
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-5 767	-3 915	-1 852	-32%
4-Budget Remuneration	-166 520	-71 695	-94 825	-57%

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

La rémunération sur recettes est liée à la réitération du 44 Eiffel avec CAP 10, celle-ci est décalée en 2020.

En revanche, la rémunération sur participations est liée à la reprise d'une partie de la rémunération prise par anticipation ; elle est conditionnée par l'acquisition de l'ilot 15 qui n'a pu aboutir en 2019.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 8 361 359 € TTC à comparer à 7 617 456 € TTC reçues soit un écart de -743 903€ (variation de -9%).

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 177/154-Ilot 12	-40 800	-40 800		
A : 177/156-44 Eiffel	864 575		-864 575	-100%
1a-Budget Cessions	823 775	-40 800	-864 575	-105%

En 2019, il n'y a pas eu de cession. Le dossier lié au 44 Eiffel où il est prévu le déménagement de SANITOR, nécessite un délai supplémentaire pour sa réitération au vu de la complexité administrative.

Le remboursement du CV versé sur l'ilot 12 par la société CRUDEL n'a pas été restitué mais transformé en produits divers.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	31 763	98 831	67 068	211%
A : 177/501-Produits Divers	5	51 605	51 600	1032000%
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 505 816	1 507 820	2 004	0%
3-Budget Divers	1 537 584	1 658 256	120 672	8%

Pour le poste 500 : poste sous estimé au CRAC précédent. La recette liée au compromis CRUDEL (40 800€) passe définitivement dans ce poste.

Poste 501 : De nombreux tournages ont eu lieu sur le site de la Capelette et ont donné lieu à des versements pour 17K€.

Une Cop pour l'aménagement et la Gestion du Parking Provisoire au 44 Gustave Eiffel a été versé par la SEM pour 4,8K€.

Le rendu du jugement cité dans le poste 520 a donné lieu à des produits financiers inclus dans le poste 501.

Poste 520 : Dans le cadre de la procédure en cours depuis de nombreuses années auprès de RFF/SNCF, pour le remboursement de frais de dépollution engagés sur du foncier acquis auprès de cette structure, la SOLEAM a perçu, après un jugement du 11 décembre 2018, une partie des sommes demandées pour le secteur Ilot 01, partie voie 02 réalisée, soit 1,5M€.

c. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	6 000 000	6 000 000		
4-Budget Participations	6 000 000	6 000 000		

Le montant de la participation prévu a été versé.

ECOLE CAPELETTE

1) LES DEPENSES

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 1774/100-Acquisition Foncier Ilot 11 et Ilot 12	-144 521	-144 521		
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-96 000	-16 446	-79 554	-83%
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)	-72 000	-30 900	-41 100	-57%
B : 1774/401-Bureau Contrôle Ct		-2 760	2 760	
B : 1774/500-Indemnités Concours (4 Candidats)		-132 000	132 000	
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Divers	-2 600	-5 375	2 775	107%
1-Budget Travaux Ecole Capelette	-315 121	-332 002	16 881	5%
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-7 324	-15 049	7 725	105%
4-Budget Remuneration Ecole Capelette	-7 324	-15 049	7 725	105%
Sous-total dépenses	-322 445	-347 051	24 606	8%

Globalement le montant des dépenses est supérieur de 8%.

Transfert du foncier acquis à SPMP (parcelle 08) pour l'ilot 12 et partie 11 à l'opération École CAPELETTE

Montant 457 347€ pour 10 680m²

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

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

Poste 500 : les indemnités de concours avaient été prévues sur 2020.

Le 18 novembre 2019 s'est tenu le jury permettant de désigner le groupement de maître d'œuvre pour l'école.

Le projet du groupement LACUBE Architectes mandataire associés à BONTE&MIGOZZI architectes associés, EGE BET Ingénierie et économiste, le BE acoustique IGETEC, 2L Sécurité pour le SSI a été retenu parmi les 4 projets présentés.

Cet établissement sera construit au sein de la ZAC et sera desservi au nord par un prolongement de la rue Alexander.

Il comprendra 17 classes, 7 classes maternelles et 10 classes élémentaires sur une surface d'environ 3 400m² pour un effectif attendu de 497 enfants.

Un gymnase d'environ 1 100m² est également prévu et jouxtera l'école.

La livraison de l'école est prévue pour la rentrée 2022. Son coût est estimé à 8,3 M€ HT et 2,3 M € pour le gymnase.

Cette opération est financée par la Ville de Marseille par une convention financière.



CAP EST-POLE DE LOISIRS

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 20 809 € TTC à comparer à 21 667 € TTC payées soit un écart de +858.

a. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 1771/305-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-6 777		-6 777	-100%

Le solde du DGD de VALGO pour l'évacuation des terres n'a toujours pas été présenté.

b. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 1773/504-Contentieux	-12 841	-20 318	7 477	58%
3-Budget Depenses Annexes	-12 841	-20 318	7 477	58%

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

c. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-279		-279	-100%
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-912	-1 349	437	48%
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-1 191	-1 349	158	13%

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

2) LES RECETTES

Le montant des recettes prévues était de 2 170 856 € TTC à comparer à 169 522 € TTC payées soit un écart de - 2 340 378 € (variation de -108%).

a. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 1773/501-Produits Divers	4 587	4 587		
A : 1773/502-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	2 166 269	-174 109	2 340 378	-108%
3-Budget Divers	2 170 856	-169 522	2 340 378	-108%

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

Poste 502 : Dans le cadre du contentieux avec RFF (1^{er} dossier), un différend sur le montant réclamé (TVA incluse) nous a contraint à reverser un montant plus important sur ce dossier soit 174 109€.

Par ailleurs, Il est possible de réclamer le remboursement de frais de dépollution à RFF (2^{ème} dossier) pour un montant de 2 166 269,34€. L'expert THEVENIN a déposé son rapport d'expertise partiel le 31 décembre 2017 puisque l'opération est arrêtée mais le tribunal risque de discuter le remboursement au-delà des – 5 mètres=> procédure au fond chez maître TIXIER. Aucun remboursement sur 2019.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAPELETTE

Trésorerie CONSOLIDEE à fin 2018 : + 571 782 €

Trésorerie CONSOLIDEE prévue fin 2019 (crac 2018) : +4 178 758€

TRESORERIE CONSOLIDEE FIN 2019 : +6 019 545 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES:

Sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES ZAC

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Les acquisitions foncières prévues pour 2020 sont :

- Les derniers lots de copropriété de la parcelle 855 M 2, impactés par le bassin de rétention, l'élargissement de la rue Curtel et le redressement du boulevard des Aciéries.
- Éviction commerciale d'une société impactée par la mise en œuvre du plan d'aménagement de la ZAC.
- Acquisition par voie amiable ou d'expropriation du foncier nécessaire à la commercialisation d'un nouvel ilot constructible.
- Acquisition de plusieurs fonciers utiles pour le recalibrage de voies de circulation existantes et notamment l'élargissement des trottoirs et création de stationnement.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
rue gustave eiffel	855 P 41	lotissement		1	11 168	0
46 rue gustave eiffel	855 P 146	sci fl	200 000	0	0	01/06/2021
64 rue alfred curtel - lots 2/3 et 12	855 M 2	Association EN ASNR mosquee	700 000	0	0	31/12/2023
Total 1-Acquisitions			900 001	11 168		
64 rue alfred curtel - lot 31	855 M 2	INDIVISION POGETTI FABRE	265 000	81	3 267	28/02/2020
64 rue alfred curtel - lot 32	855 M 2	BOUCHET FONTAINE	320 000	72	4 440	28/02/2020
Elarg. Haut Curtel N 9 Partie Esat-Rue curtel	855 N9 et N58	HOSPITALITE POUR LES FEMMES	45 880	334	0	28/02/2020
34 rue alfred curtel-ilot15	855 O 52	SCI ST ESPRIT	3 593 600	0	0	30/09/2020
Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis		LE WILSON	25 000	0	0	31/12/2020
64 rue alfred curtel - lot 24	855 M 2	panariello zinno	107 000	0	0	31/12/2020
64 rue alfred curtel - lot 28	855 M 2	sci caplaz	107 000	0	0	31/12/2020
64 rue alfred curtel - lot 25	855 M 2	liger	107 000	0	0	31/12/2020
Elarg. Haut Curtel N59- Syndicat des copropriétaires ESPACE SAINT JEAN	855N59 pour 213 m2	ESPACE SAINT JEAN	2 000	213	0	31/12/2020
23 rue alfred curtel	855 N 58 partie	HOSPITALITE POUR LES FEMMES	3 600	0	0	31/12/2020
Ilot 19-O 70 Vhj		SCI VHJ	18 000	0	0	31/12/2020
L47-Elargissement Rue Desforges			20 000	0	0	31/12/2020
Total 13-Acquisitions enquête parcellaire			4 614 080	700		
174-180 Bd Rabatau		ULTRAS	85 000	0	0	31/12/2020
74 rue curtel		ASSOCIATION MOSQUEE	221 800	0	0	04/05/2023
Total 1e-Evictions commerciales			306 800	0		
11 Bd schoesling	855 P83 Lots 35 et 36	PARASCANDOLA	46 000	0	0	11/03/2016
Av. des platanes		SCI GB	89 000	0	0	30/06/2021
ILOT 15		SCI ST ESPRIT	0	0	0	00/00/00
Total 1f-Préemption			135 000	0		

b. En ce qui concerne les études

Études générales ZAC

- Études pour la gestion des biens acquis par la SOLEAM dans l'attente de la reprise de la ZAC : **30K€ HT** en 2020 et idem en 2021
- AMO Rétrocession des équipements publics réalisés : **30K€ HT** en 2021, idem en 2022

Un total de 144K€TTC sur 3 ans.

Honoraires sur travaux

- Solde de la maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des abords de l'îlot 08 : **10K€ HT**
- Solde de la maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des abords de l'îlot 16 et le maillage /requalification des voies limitrophe : **10K€ HT**
- Maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du parking « fonderie » : **40K€ HT**, 100% en 2020
- Études de de maîtrise d'œuvre pour la desserte du nouveau groupe scolaire de la Capelette : **300K€ HT**
 - o 40% en 2020
 - o 40% en 2021
 - o 20% en 2022
- Études de maîtrise d'œuvre relative à la desserte Sud du projet « Bleu Capelette » et liaison « Bonnefoy / Rabatau » : **150K€ HT**
 - o 50% en 2020
 - o 50% en 2021
- Études de maîtrise d'œuvre pour le programme de démolitions : **60K€ HT** en 2020
 - o Bâtiment situé au 174/180 Bd Rabatau
 - o Démolition de hangars situés à l'intersection du Boulevard des Acières et de la rue Curtel
- Maîtrise d'œuvre pour la viabilisation de l'îlot 15 et la finalisation de la requalification du boulevard Lazer : **200K€ HT**
 - o 20% en 2021
 - o 80% en 2022
- Maîtrise d'œuvre pour la requalification de la rue Alfred Curtel (section Nord) : **100K€ HT**

- 100% en 2021
- Études géotechniques et de détection de pollution en corrélation avec les travaux prévus : **130K€ HT**
 - Groupe scolaire
 - Voies de desserte du groupe scolaire
 - Connexion Rabatau / Bonnefoy
 - Boulevard Lazer
 - Rue Alfred Curtel
 - 50% en 2020
 - 50% en 2021
- Études de raccordement et de desserte du bâtiment de la SEM sur le boulevard Lazer : **10K€ HT** en 2020

Le total des honoraires représentent environ 1,2M€ TTC sur 3 ans.

c. En ce qui concerne les travaux

Aménagements VRD :

- Poste Travaux abords école Groupe Scolaire
=>Plateforme travaux des voiries de desserte (voies 01 et 11 partielles) : **1,5M€ HT** répartis de 2021 à 2023
=>Travaux de viabilisation de l'ilot 15 et finalisation de la requalification du boulevard Lazer : **2M€ HT**
 - 20% en 2021
 - 80% en 2022
- Travaux de raccordement du bâtiment SEM sur le boulevard Lazer : 200K€ HT, 100% en 2020
- Poste Travaux abords ilot 12-15-16 : solde en 2020
- Poste 351 =>Modification réseaux : **63K€ HT**, 100% en 2020
- Poste 356 =>Solde travaux place 1 et 2 : **10K€ HT**, 100% en 2020
- Poste 358 =>Travaux d'aménagement du parking « Fonderie » : **400K€ HT**, 100% en 2020
- Poste 359=>Travaux liaison Bonnefoy / Rabatau et desserte Sud « Bleu Capelette » : **1,9M€ HT**
 - 90% en 2021
 - 10% en 2022
- Poste 368=>Raccordements : **97K€ HT** en 2020 et **130K€ HT** en 2021
- Poste 369=>Solde travaux abords ilot08 : **30K€ HT** en 2020
- Poste 370=>Solde travaux abords ilot13 : **3K€ HT** en 2020
- Poste 375=>Travaux réhabilitation : **512K€ HT** répartis de 2021 à 2023

Désignation lignes budgétaires	2020	2021	2022	2023	Total
En Euros	Prév.	Prév.	Prév.		
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs		-1 080 000	-2 820 000	-540 000	-4 440 000
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-359 240				-359 240
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-77 612			1	-77 611
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-12 469				-12 469
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-482 712				-482 712
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau		-2 052 000	-228 000		-2 280 000
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-160 485	-113 057		2	-273 540
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-61 784				-61 784
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-5 286			2	-5 284
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-1 980	-204 564	-204 564	-204 577	-615 685
2-Budget Travaux	-1 161 568	-3 449 621	-3 252 564	-744 572	-8 608 325

Soit 7M€HT sur 2020, 2021 et 2022 dont :

- **0,9M€** HT en 2020
- **2,8M€** HT en 2021
- **2,7M€** HT en 2022
- **Solde en 2023**

Note :

- Ces montants de travaux comprennent la part « dépollution » propre à l'opération
- Les travaux de requalification de la rue Alfred Curtel commenceraient en 2021

Démolitions :

- Poste 300=>Travaux de mise en sécurité murage.. : **140K€** HT sur 3 ans

Démolitions Hangars situés à l'intersection du Boulevard des Acières et de la rue Curtel

- Démolition SANITOR
- Chapelle INRAP : un solde en 2020
- 167/169/171 Rabatau Raffinerie : un solde en 2020
- 174/180 Bd Rabatau

Soit 700 K€HT sur 2021

- Poste 315=>Divers (diag) : **216K€** HT sur 3 ans

Dépollution :

- Poste 329=>Evacuation m2 : **330K€** HT en 2021
- Poste 331=>Solde honoraires en 2020

d. En ce qui concerne les dépenses du Groupe scolaire



En 2020 :

- Acquisition du complément du lot 11 à SFIC pour **526K€** (sous réserve de la fixation d'indemnité par la juridiction) et lancement du marché de MOE pour le GS
- Solde des indemnités de concours

-Quelques études de site
 -Environ **425K€** TTC d'honoraires versés -> phase PRO pour un démarrage début 2021 et une livraison 2022.
 Montant des honoraires totaux : **1,8M€** TTC
 Montant des travaux : **17M€** TTC

e. En ce qui concerne les dépenses diverses

Poste 500 : charges de gestion estimées à **362K€** TTC sur 4 ans
 Poste 501 : Taxe sur les salaires induites par la non taxation des participations estimées à **150K€** TTC sur 3 ans
 Poste 502 : Assurance induite par le patrimoine estimées à **29K€** TTC sur 3 ans
 Poste 503 : Taxe foncière induite par le patrimoine estimé à **360K€** TTC sur 2 ans

f. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

-L'avenant n°18 La Capelette intègre une nouvelle forme de rémunération liée aux dossiers d'acquisitions qui ne font pas l'objet de paiement. En effet, la parcelle P41 rue Eiffel nécessite la signature d'un accord de tous les co-lotits (soit environ 12 co-lotits dont personnes morales) pour vendre leurs droits sur cette parcelle à SOLEAM à l'€ symbolique. Puis, il sera nécessaire de sortir cette emprise du lotissement pour réaliser les travaux . A la fin des travaux, la voie sera rétrocédée et requalifiée à la Métropole.

On envisage donc une rémunération forfaitaire calculée sur la base de 120€/HT/m2 (base d'acquisition actuelle de la voirie sur cette opération) pour une surface de 11 168m2 soit 1 340 160€ de base pour une rémunération à 5% soit 67 008€.

-La rémunération sur dépenses : 5% des dépenses HT

Base 2020 : 6 765 733 € HT soit 338 287€
 Base 2021 : 5 078 678 € HT soit 253 934€
 Base 2022 : 3 123 524 € HT soit 156 176€
 Base 2023 : 1 603 646 € HT soit 80 182€

-La rémunération sur recettes : 7% des recettes HT

Base 2020 : 864 575€ HT AA soit 30 260€
 Base 2021 : 845 600€ HT AA soit 59 192€
 Base 2022 : 6 239 200€ HT CV soit 218 372€
 Base 2023 : 6 239 200€ HT AA soit 218 372€

-L'avenant n°16 La Capelette intègre l'évolution de l'ilôt 15 et le remboursement de la rémunération perçue sur la participation constructeur signée en 2012 d'un montant de 314 034€ (projet abandonné par le promoteur et changement de stratégie quant au sort de l'ilôt15) sur le montant de la vente à venir. Le CRAC 2019 prévoit un compromis en 2022 et un acte en 2023.

-La rémunération sur loyers : 5% des recettes HT

-La rémunération de liquidation: 0,5% de la demi-somme des dépenses et des recettes HT

2) LES RECETTES ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de cession

- En 2020 : Cession d'un hangar situé au 44 rue Gustave Eiffel pour le transfert d'une entreprise, située en cœur de ZAC et impactée par son plan d'aménagement.
- En 2022 : Prévision de Cession du Parc à la Ville de Marseille

- En 2022 : Prévion de signature d'un compromis sur l'ilot 15 avec réitération en 2023
- En 2023 : Prévion de cession des biens de retour

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
44 EIFFEL	855 P 53	CAP 10	800 000	0	0	24/10/2018
44 EIFFEL-Copie	855 P 54 et 855M2	CAP 10	64 575	861	75	24/10/2018
Ilot 15	SDP	VDM	3 276 000	5 460	600	30/09/2022
Total 2L-Cessions Logements			4 140 575	6 321		
Ilot 15 BUREAUX	SDP		2 500 000	10 000	250	30/09/2022
Total 4b-Cessions Activités/bureaux			2 500 000	10 000		
Ilot 15 COMMERCES	SDP		463 200	1 544	300	30/09/2022
Total 5b-Cessions Commerces			463 200	1 544		
Ilot 13-Parc	SDP	VDM	845 600	4 228	200	01/01/2022
4 Rue A. Saurel-855O105	855O105 lot 173/175/182/214	AMP	317 702	158	0	31/07/2023

b. En ce qui concerne les autres Recettes :

- Perception de loyers d'entreprises pour lesquelles la SOLEAM est propriétaire des murs

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

Le montant total s'élève à la somme de 20,6M€TTC. Il augmente de 1,5M€ pour tenir compte du choix du projet retenu par le jury dont le cout des travaux est supérieur à l'enveloppe initiale.

Mise en place en 2020 d'une participation par la Ville de Marseille d'un montant de 907 020€.

2021 : 7 259 150€

2022 : 6 753 319€

2023 : 4 080 511€

Prévoir un complément de 1 573 466€TTC

d. En ce qui concerne les participations du concédant

Elles restent stables au montant de 52 593 714€ TTC.

Déjà versées AMP au 31/12/19 :17 000 000€

Prévu 2020 : 0€

Prévu 2021 : 400 000 €

Prévu 2022 : 8 000 000€

Prévu 2023 : 6 117 709€

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

a. Les dépenses

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

- Le montant des dépenses HT s'élève à la somme de :
 - o Budget foncier : 2 812 110€
 - o Budget travaux : 16 101 102€

- Budget travaux école : 3 441 063,72€
- Le montant des recettes HT s'élève à la somme de :
 - Budget divers : 430 346€+ 10 407 116€
 - Budget cessions : 14 497 765€
- Soit au total :47 689 502,7€
- La moitié 23 844 751,4€*0,05% = 119 223,76€ (Rém. De liquidation) à prendre sur 2020

-Pour le Pôle de Loisirs et de Commerces, il n'y a pas de dépenses prévues en 2020, ce dossier étant bloqué et en attente d'une redéfinition.

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

b. Les recettes

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

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

ZAC de la CAPELETTE

I - LES DÉPENSES

1.1 • Acquisitions et frais divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 177/100-Acquisitions ZAC Capelette	-27 511 715	-27 511 715	
B : 177/101-Acq Parcelle O104-O114-O113 Trav St Jean	-127 664	-127 664	
B : 177/102-Acq Trav St Jean-Domicil 855o12-110	-77 692	-77 692	
B : 177/104-Acq 855 R5-Grande Loge / 174-182 Rabatau	-1 761 000	-1 761 000	
B : 177/105-Acq Parcelle O25-Sogima	-59 872	-59 872	
B : 177/106-Acq Place Rabatau Bonnefoy (Erilia)	-40 204	-40 204	
B : 177/107-Acq Place Rabatau/Chemin Argile-Automobile	-407 880	-407 880	
B : 177/108-Acq 855 C 75-Chapelle Ville de Marseille	-61 236	-61 236	
B : 177/111-Acq Angle 65 Bd Aciéries/Rue G.Eiffel-Sci Jlb	-1 405 400	-1 405 400	
B : 177/112-Acq Parcelle 855m2 (Amiable)	-1 766 950	-1 766 950	
B : 177/115-Acq 50 Rue A. Curtel/75 Aciéries-Brossette	-1 127 000	-1 127 000	
B : 177/116-Acq 50 Rue A. Curtel-Alma Invest	-753 200	-753 200	
B : 177/117-Acq 2 Appartements pour Relogement	-317 702	-317 702	
B : 177/119-Elarg. Lazer P74 Partie Sfic	-54 240	-109 008	54 768
B : 177/129-O107 Partie Logimed	-21 196	-21 196	
B : 177/130-O108 Sogima	-5 904	-5 904	
B : 177/131-855l47p 855l53p-Ort Rue des Forges	-39 808	-39 808	
1-Budget Foncier Réalisé	-35 538 663	-35 593 431	54 768
B : 177/109-P41 Rue Eiffel	-2	-2	
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci Fl	-200 000	-200 000	
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 589 608	-5 589 608	
B : 177/149-Préemption	-1 135 000	-135 000	-1 000 000
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 520 678	-1 365 158	-155 520
B : 177/160-Relogement	-8 060	-8 060	
1-Budget Foncier	-8 453 348	-7 297 828	-1 155 520
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000	-25 000	
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée	-50 000	-50 000	
B : 177/121-Elarg. Haut Curtel N 58 Partie	-3 600	-3 600	
B : 177/122-Elarg. Haut Curtel N 9 Partie Esat	-30 000	-45 880	15 880
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-18 000	-18 000	
B : 177/124-L47-Elargissement Rue Desforges	-20 000	-20 000	
B : 177/125-Sci St Esprit (Ilot 15)	-2 000 000	-3 593 600	1 593 600
B : 177/127-Sfic (P3-Voirie Nord Ecole)	-526 920		-526 920
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-1 235 000	-1 606 000	371 000
1a-Budget Enquête Parcellaire	-3 908 520	-5 362 080	1 453 560
TOTAL BUDGET FONCIER	-47 900 531	-48 253 339	352 808

Le « budget Foncier » a augmenté principalement :

-Poste 128 : acquisition de 2 dossiers au 64 Alfred Curtel (31-32) sur la parcelle M2 estimée à 214 000€ au CRAC 2018 et réglée en 2020 pour un montant de 585 000€ en enquête parcellaire

-Poste **125 et 149** : l'indemnité fixée par le juge sur l'ilot 15 a été plus importante que prévue (3,5M€ au lieu de 3M€ provisionnée et enregistrée sur 2 lignes)

Et a diminué sur :

-Poste 127 : la dépense de l'acquisition SFIC initialement imputée sur le budget Capelette sera imputée sur le bilan de l'école Capelette à la charge de la Ville de Marseille.

1.2 • Etudes générales et particulières

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-1 370 656	-1 293 091	-77 565
B : 177/201-AMO Rétrocession	-30 000	-60 000	30 000
1a-Budget Etudes Générales	-1 400 656	-1 353 091	-47 565

Afin de démarrer les phases de rétrocession des ouvrages, un AMO sera choisi pour réaliser cette mission.

1.3 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-2 461 071	-3 700 000	1 238 929
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-777 238	-846 056	68 818
2-Budget Travaux Réalisés	-2 616 610	-2 616 610	
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-7 998 782	-8 002 760	3 978
B : 177/352-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	-853 647	-854 100	453
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de	-697 958	-698 992	1 034
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-350 000	-402 260	52 260
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-500 000	-1 900 000	1 400 000
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-366 352	-373 234	6 882
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelet	-400 000	-378 579	-21 421
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-384 852	-384 852	
B : 177/372-Tvx Réaménagement Rue Eiffel	-2 000 000		-2 000 000
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire	-560 000	-560 000	
2-Budget Travaux	-14 111 591	-13 554 777	-556 814
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-19 966 510	-20 717 443	750 933

Le budget « travaux » augmente du fait :

- De la réévaluation du coût des travaux d'aménagement des espaces publics aux abords du GS :
 - o le coût de la dépollution des sols est intégré directement à ce poste
 - o l'ovoïde unitaire présent sous le tronçon du boulevard Lazer destiné à disparaître au profit du GS doit être dévoyé en tenant compte d'un fait nouveau : l'ouvrage existant présente dans cette portion une contre-pente jamais traitée par l'exploitant ; un nouveau tracé de dévoiement (via le bd des aciéries et la traverse du panthéon) doit donc être défini, ce tracé présentant plus de contraintes que celui initialement prévu (sous l'extension de la rue Edouard Alexander)
 - o le phasage de réalisation de ces aménagements doit être adapté pour tenir compte de la planification de la démolition du bâtiment « SANITOR », elle-même tributaire de l'achèvement des travaux de création du nouveau local par le propriétaire concerné ; ce programme de travaux ayant été retardé, la réalisation des espaces publics autour de l'école doit être phasée pour garantir la capacité de l'aménageur à livrer des voies conformes à la livraison de l'école ; ce découpage des interventions d'aménagement, induit un surcoût conséquent (réduction des cadences, interruptions entre les phases donc prestations d'aménagé / repli du matériel supplémentaires, et allongement global du délai d'intervention)

- de l'augmentation du coût des travaux d'aménagement des abords des ilots 12-15-16, et plus particulièrement les abords de l'ilot 16 :
 - o découverte de réseaux non référencés aux DICT (le tronçon devenue « rue Henri Cousinou » étant initialement privé) qui a fallu déposer pour certains et dévoyer pour d'autres
 - o réalisation de travaux de clôture et de petite maçonnerie supplémentaire le long des parcelles privées avenue Grosjean, le recalage altimétrique de la voie et son ouverture (elle fonctionnait auparavant en impasse) ayant engendré des troubles de voisinage objectifs
 - o demandes en cours d'exécution formulées par les services municipaux et métropolitains (compléments de mobilier urbain et de signalisation)

- de l'augmentation du coût des travaux d'aménagement du parking « Fonderie » en raison des demandes :
 - o de la DEAP en ce qui concerne les modalités de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (réalisation d'une attente vers le futur réseau EP remanié du bd Rabatau, selon le projet métropolitain à venir sur cet axe)
 - o de la DAEP et de la mairie de secteur en ce qui concerne le mobilier urbain : a été exigée la mise en œuvre d'équipements supplémentaires pour renforcer les dispositions anti-stationnements prévues au projet

- de la réévaluation du coût des travaux d'aménagement de la liaison Bonnefoy / Rabatau :
 - o le coût de la dépollution est intégré directement à ce poste
 - o les travaux à mettre en œuvre doivent tenir compte du vieillissement de l'impasse Arnodin, dont il faudra reprendre au moins une partie des aménagements de surface existants (chaussée à minima)
 - o les travaux d'aménagement de ces espaces publics vont devoir être phasés pour être cohérents avec le phasage de réalisation des travaux du projet « Bleu Capelette » : ce découpage des interventions d'aménagement, induit un surcoût conséquent (réduction des cadences, interruptions entre les phases donc prestations d'aménagé / repli du matériel supplémentaires, et allongement global du délai d'intervention)

Ces augmentations budgétaires sont cependant en partie contrebalancées par :

- l'annulation du projet de réfection de la rue Gustave Eiffel ; ce projet nécessitait en effet un accord de la ASL propriétaire de la voie pour la céder à la SOLEAM en vue de son intégration au Domaine Public, démarche qui ne semble pas pouvoir aboutir à court terme au regard de l'absence de réponse de l'ASL aux sollicitations de l'aménageur
-
- la réduction du budget « dépollution » dont les valeurs sont transférées dans les postes travaux eux-mêmes pour en faciliter le suivi budgétaire.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-744 762	-744 762	
B : 177/301-Démol m2: Hangar Socime	-583 240	-583 240	
B : 177/305-Démol Chapelle Inrap	-648 707	-637 727	-10 980
B : 177/306-Démol Maisons Ilot 08	-204 270	-204 270	
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-183 243	-183 066	-177
B : 177/309-Démolition Blanchisserie 48 Curtel	-125 952	-125 952	
B : 177/310-Démolition 145 Bd Rabatau	-80 297	-80 297	
B : 177/311-Démolition 147 Bd Rabatau	-42 531	-42 531	
B : 177/312-Démolition R5 Partielle	-416 667	-400 000	-16 667
B : 177/313-Démolition Sanitor+ 174/180 Rabatau	-166 667	-300 000	133 333
B : 177/314-Démolition Crc-4 St Jean	-106 673	-107 673	1 000
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-286 046	-286 046	
2a-Budget Démolitions	-3 589 055	-3 695 564	106 509

L'augmentation du poste « démolitions » est due principalement à la réévaluation du coût de la démolition du bâti SANITOR :

- cette opération de démolition va devoir être réalisée dans un périmètre beaucoup plus restreint qu'initialement prévu, en lien direct avec l'évolution du phasage de réalisation des espaces publics aux abords du groupe scolaire
- les investigations et constats faits lors d'une précédente phase de démolition du site SANITOR, exécutée préalablement au lancement des travaux d'aménagements des abords de l'ilot 16 ont mis en évidence une structure de fondation plus importante que prévue, le présent budget est donc adapté en conséquence

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
2c-Budget Dépollution	-3 937 404	-2 602 692	-1 334 712
2e-Budget Honoraires Techniques	-2 599 952	-2 739 015	139 063

Le budget « dépollution » est en forte baisse, les valeurs correspondantes étant transférés dans les postes travaux concernés à savoir :

- aménagement des abords du groupe scolaire
- aménagement de la liaison « Bonnefoy / Rabatau »

Le budget « honoraires techniques » correspondant est quant à lui revu à la hausse : l'étalement du phasage des interventions d'aménagement des espaces publics tel que décrit précédemment induit un étalement de la mission de suivi de l'évacuation des volumes pollués.

1.4 • Charges de gestion et taxe foncière

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 385 843	-2 385 843	
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-745 037	-745 037	
B : 177/502-Assurance	-148 000	-148 000	
B : 177/503-Taxes Foncières	-2 100 000	-2 100 000	
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-33 769	-33 769	
3-Budget Depenses Annexes	-5 412 649	-5 412 649	

RAS

1.5 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 177/A300-Rémunération Forfaitaire	-11 434	-11 434	
B : 177/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-67 008	-67 008	
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 207 283	-4 234 117	26 834
B : 177/A311-Rémunération sur Frais Financiers 98 ZAC Capelette	-16 910	-16 910	
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 108 996	-1 108 996	
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%	-1 437 530	-1 437 530	
B : 177/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-187 047	-187 047	
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-94 763	-105 000	10 237
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-333 461	-312 275	-21 186
4-Budget Remuneration	-7 464 432	-7 480 317	15 885

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

Elle est calculée sur la base de 5% de valeur vénale estimée soit : 120€/m² pour 11 168m² =1 340 160€ soit un montant de rémunération de 67 008€.

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

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

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

1.6 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
5-Budget Frais Financiers	-3 456 545	-3 456 545	

RAS

II - LES RECETTES

1.1 • Cession charges foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
1-Budget Cessions Réalisées	7 435 712	7 435 712	
A : 177/149-Ventes Biens de Relogement	317 702	317 702	
A : 177/155-Ilot 15	6 239 200	6 239 200	
A : 177/156-44 Eiffel	864 575	864 575	
A : 177/158-Ilot 13-Vente Vdm Parc	845 600	845 600	
1a-Budget Cessions	8 267 077	8 267 077	

RAS

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

POUR LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS :

- * Logement libre : 600 € HT le m2 SDP
- * Logement à prix maîtrisés : 300 € HT le m2 SDP

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

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

1.2 • Participations constructeurs / Reversement Part. Constructeurs

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
A : 177/200-Participations Constructeurs ZAC Capelette	20 586 311	20 586 311	

RAS

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

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

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

1.3 • Produits Divers et financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	2 339 477	2 435 348	95 871
A : 177/501-Produits Divers	62 949	129 168	66 219
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 775 059	1 777 064	2 005
A : 177/A401-Produits Financiers	186 132	186 132	
3-Budget Divers	4 363 617	4 527 712	164 095

L'augmentation des produits locatifs est liée à la prorogation des locataires commerciaux qui doivent être transférés.

Le poste de produits divers englobe la refacturation à la SEMM du parking provisoire au 44 Eiffel, ainsi que l'encaissement de manière définitive de l'indemnité versée par CRUDEL (ancien compromis).

Le poste de Remboursement de dépollution intègre le versement d'intérêts moratoires liés au remboursement du terrain d'assiette sur la maison de retraite par SNCF.

1.4 • Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
2-Budget Subventions	284 420	284 420	

RAS

1.5 • Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	29 319 467	31 517 709	2 198 242
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du	25 471 130	23 091 717	-2 379 413
4-Budget Participations	54 790 597	54 609 426	-181 171

Le montant total de la participation reste stable. En revanche, la perte du contentieux RFF sur le pôle de loisirs en 2018 d'un montant de 2,2M€ a nécessité de réaffecter comptablement la participation versée par la Ville de Marseille « ex concédant » d'un sous bilan à un autre, et dans un second temps le remboursement en 2019 de la TVA initialement versée par RFF dans ce contentieux a été restituée et a encore engendré une réaffectation de la participation entre les sous bilans.

CAP EST

I - LES DÉPENSES

2.1 • Acquisitions et Etudes générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
1-Budget Foncier	-2 812 110	-2 812 110	

RAS

2.2 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
2-Budget Travaux	-16 101 102	-16 101 102	
1-Budget Travaux Gs Cap Est	-3 441 066	-3 441 066	

RAS

2.3 • Charges de gestion, promotion et taxe foncière

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
3-Budget Depenses Annexes	-430 346	-430 346	

RAS

2.4 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
4-Budget Remuneration	-2 088 346	-2 088 346	
4-Budget Remuneration Gs Cap Est	-154 834	-154 834	

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

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

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

2.5 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
5-Budget Frais Financiers	-1 556 028	-1 556 028	

RAS

II - LES RECETTES

2.1 • Cession charges foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
1-Budget Cessions	14 497 765	14 497 765	

RAS

2.2 • Remboursements frais de dépollution et divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
3-Budget Divers	10 463 778	10 463 778	

RAS

2.3 • Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
A : 1771/400-Participations Métropole	-42 579	-3	-42 576
A : 1771/411-Participations Ville Panofrance	-1 931 032	-1 973 608	42 576
4-Budget Participations	-1 973 611	-1 973 611	

RAS

POLE DE LOISIRS

I - LES DÉPENSES

2.1 • Acquisitions et études générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
1-Budget Foncier	-5 242 609	-5 242 609	
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-358 998	-359 848	850

Consultation supplémentaire liée à bleu Capelette

2.2 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 1773/300-Dépollution Pôle de Loisirs	-7 411 649	-7 411 649	
B : 1773/301-Travaux Pôle de Loisirs	-1 163 218	-1 163 218	
B : 1773/320-Travaux Imprévus Pole de Loisirs	-357 962	-357 962	
B : 1773/400-Honoraires Techniques Pôle de Loisirs	-300 000	-300 000	
2-Budget Travaux	-9 232 829	-9 232 829	

RAS

2.3 • Charges de gestion, promotion et taxe foncière

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 1773/500-Charges de Gestion	-166 319	-166 319	
B : 1773/503-Taxes Foncières	-63 028	-63 028	
B : 1773/504-Contentieux	-100 000	-106 273	6 273
3-Budget Depenses Annexes	-329 347	-335 620	6 273

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

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

2.4 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-758 189	-758 545	356
B : 1773/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 000 757	-1 000 757	
B : 1773/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-84 006	-83 589	-417
4-Budget Remuneration	-1 842 952	-1 842 891	-61

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

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

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

II - LES RECETTES

2.1 • Cession charges foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
1-Budget Cessions	14 296 535	14 296 535	

2.2 • Remboursements frais de dépollution et divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
A : 1773/501-Produits Divers	60 503	60 503	
A : 1773/502-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	4 081 619	3 907 510	-174 109
3-Budget Divers	4 142 122	3 968 013	-174 109

Le jugement du 18/6/18 a obligé SOLEAM à rembourser la part de TVA qu'elle avait reçu à tort de RFF.

2.3 • Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
A : 1773/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 240 818		-2 240 818
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-3 672 741	-1 250 752	2 421 989
4-Budget Participations	-1 431 923	-1 250 752	181 171

Il convient donc de prendre en compte une augmentation de la participation à dû concurrence du montant de la TVA remboursée à RFF.

GRUPE SCOLAIRE CAPELETTE

I - LES DÉPENSES

2.1 • Acquisitions et études générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 1774/100-Acquisition Foncier Ilot 11 et Ilot 12	-192 401	-671 441	479 040
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-80 000	-51 495	-28 505
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)	-60 000	-40 000	-20 000
TOTAL BUDGET	-332 401	-762 936	430 535

L'écart s'explique principalement par une incertitude sur les parcelles à affecter à cet équipement, ainsi qu'à leur montant prévisionnel.

2.2 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 1774/300-Services Concédés/Raccordements	-60 000	-60 000	
B : 1774/302-Travaux Divers	-80 000	-80 000	
B : 1774/303-Travaux Ecole	-7 450 000	-8 300 000	850 000
B : 1774/304-Travaux Gymnase	-2 500 000	-2 400 000	-100 000
B : 1774/305-Dépollution	-500 000	-500 000	
B : 1774/306-Provision pour Révision de Prix	-895 500	-963 000	67 500
B : 1774/307-Tolérance sur Montant Travaux	-522 500	-560 000	37 500
B : 1774/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-402 808	-586 505	183 697
B : 1774/409-Provision Évolution Marchés de Service	-83 948	-54 018	-29 930
TOTAL BUDGET	-12 494 756	-13 503 523	1 008 767

L'écart s'explique principalement par une augmentation du cout prévisionnel des travaux suite au choix par la Ville de Marseille des matériaux et des installations relatifs à la réalisation de l'ouvrage.

2.3 • Charges diverses

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 1774/500-Indemnités Concours (4 Candidats)	-185 904	-170 250	-15 654
B : 1774/501-1% Artistique	-99 500	-107 000	7 500
B : 1774/502-Assurance TRC et Do	-174 017	-186 420	12 403
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Divers	-20 000	-20 000	
B : 1774/505-Mission Synthèse	-109 725		-109 725
TOTAL BUDGET	-3 006 177	-2 878 096	-128 081

La diminution de ce poste est liée principalement à la suppression du poste 505, la mission de synthèse sera intégrée au cout des travaux dans le marché de gros œuvre.

2.4 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-753 968	-814 468	60 500
B : 1774/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)		-40 723	40 723
4-Budget Remuneration Ecole Capelette	-753 968	-855 191	101 223

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

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

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

II - LES RECETTES

2.1 • Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
A : 1774/330-Participations Ville Equipement Ecole Capelette	15 833 333	17 144 556	1 311 223

Il convient donc de prendre en compte une augmentation de la participation à dû concurrence du montant de l'augmentation des dépenses travaux.

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE AU 31/12/19

En Euros	Budget actualisé		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-56 979 500	-236 772	-57 216 272
B : 2-Dépenses.Etudes	-2 084 955	-409 696	-2 494 651
B : 3-Dépenses.Travaux	-67 519 710	-13 325 469	-80 845 179
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-5 822 231	-1 159 373	-6 981 604
B : 5-Dépenses.Divers	-6 612 290	-538 600	-7 150 890
B : 6-Dépenses.Rémunération	-12 421 580		-12 421 580
B : 7-Dépenses.Financiers	-5 012 574	-3	-5 012 577
Sous-total dépenses	-156 452 840	-15 669 913	-172 122 753
A : 1-Recettes.Ventes	44 497 090	7 984 509	52 481 599
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	20 740 454	4 133 847	24 874 301
A : 2-Recettes.Participations constructeurs	20 586 311		20 586 311
A : 3-Recettes.Subventions	284 420	58 590	343 010
A : 4-Recettes.Participation équilibre concédant	51 385 060	1 208 651	52 593 711
A : 5-Recettes.Divers	18 716 709	907 280	19 623 989
A : 6-Recettes.Financiers	242 794		242 794
Sous-total recettes	156 452 838	14 292 877	170 745 715
Sous-total TVA			1 377 036

***ZAC CAPELETTE : Bilan prévisionnel AU 31/12/19**

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Foncier Réalisé	-35 593 431	-47 270	-35 640 701
1-Budget Foncier	-7 297 828	-180 815	-7 478 643
1a-Budget Enquête Parcellaire	-5 362 080		-5 362 080
1a-Budget Etudes Générales	-1 353 091	-265 874	-1 618 965
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-3 700 000	-740 000	-4 440 000
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-846 056	-169 211	-1 015 267
2-Budget Travaux Réalisés	-2 616 610	-537 755	-3 154 365
2-Budget Travaux	-13 554 777	-2 658 274	-16 213 051
2a-Budget Démolitions	-3 695 564	-726 213	-4 421 777
2c-Budget Dépollution	-2 602 692	-513 507	-3 116 199
2d-Budget Imprévus			
2e-Budget Honoraires Techniques	-2 739 015	-547 367	-3 286 382
3-Budget Depenses Annexes	-5 412 649	-391 150	-5 803 799
4-Budget Remuneration	-7 480 317		-7 480 317
5-Budget Frais Financiers	-3 456 545	-4	-3 456 549
Sous-total dépenses	-95 710 655	-6 777 440	-102 488 095
1-Budget Cessions Réalisées	7 435 712	1 250 956	8 686 668
1a-Budget Cessions	8 267 077	1 416 960	9 684 037
2-Budget Subventions	284 420	58 590	343 010
3-Budget Divers	25 114 023	491 319	25 605 342
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	31 517 709		31 517 709
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre	23 091 717	1 208 650	24 300 367
4-Budget Participations	54 609 426	1 208 650	55 818 076
Sous-total recettes	95 710 658	4 426 475	100 137 133
Sous-total TVA	-3	3	2 350 962

ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC CAPELETTE

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	2023	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	15-oct	sur budget
1-Budget Foncier Réalisé	-35 538 663	-35 593 431	-47 270	-35 640 701	-35 640 701					54 768
B : 177/109-P41 Rue Eiffel	-2	-2		-2					-2	
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci Fl	-200 000	-200 000		-200 000			-200 000			
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 589 608	-5 589 608		-5 589 608	-5 282 808	-85 000			-221 800	
B : 177/149-Prémption	-1 135 000	-135 000		-135 000	-46 000		-89 000			-1 000 000
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 520 678	-1 365 158	-179 485	-1 544 643	-1 359 311	-158 332	-6 000		-21 000	-155 520
B : 177/160-Relogement	-8 060	-8 060	-1 330	-9 390	-9 391				1	
1-Budget Foncier	-8 453 348	-7 297 828	-180 815	-7 478 643	-6 697 510	-243 332	-295 000		-242 801	-1 155 520
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000	-25 000		-25 000		-25 000				
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée	-50 000	-50 000		-50 000		-50 000				
B : 177/121-Elarg. Haut Curtel N 58 Partie	-3 600	-3 600		-3 600		-3 600				
B : 177/122-Elarg. Haut Curtel N 9 Partie Esat	-30 000	-45 880		-45 880						15 880
B : 177/123-lot 19-O 70 Vhj	-18 000	-18 000		-18 000		-18 000				
B : 177/124-L47-Elargissement Rue Desforges	-20 000	-20 000		-20 000		-20 000				
B : 177/125-Sci St Esprit (lot 15)	-2 000 000	-3 593 600		-3 593 600		-3 593 600				1 593 600
B : 177/127-Sic (P3-Voirie Nord Ecole)	-526 920									-526 920
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-1 235 000	-1 606 000		-1 606 000		-906 000			-700 000	371 000
1a-Budget Enquête Parcelaire	-3 908 520	-5 362 080		-5 362 080		-4 662 080			-700 000	1 453 560
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-1 370 656	-1 293 091	-253 874	-1 546 965	-1 473 856	-37 635	-35 478		4	-77 565
B : 177/201-AMO Rétrocession	-30 000	-60 000		-72 000			-36 000		-36 000	30 000
1a-Budget Etudes Générales	-1 400 656	-1 353 091	-265 874	-1 618 965	-1 473 856	-37 635	-71 478		-36 000	4
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-19 406 510	-20 157 443	-3 995 290	-24 152 733			-840 000	-2 820 000	-540 000	1 288 929
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-777 238	-846 056	-169 211	-1 015 267	-656 027	-359 240				68 818
2-Budget Travaux Réalisés	-2 616 610	-2 616 610	-537 755	-3 154 365	-3 154 365					
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-7 998 782	-8 002 760	-1 559 847	-9 562 607	-9 484 996	-77 612				1
B : 177/352-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	-853 647	-854 100	-170 820	-1 024 920	-1 024 920					453
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-697 958	-698 992	-130 699	-829 691	-817 222		-12 469			1 034
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-350 000	-402 260	-80 452	-482 712		-482 712				52 260
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-500 000	-1 900 000	-380 000	-2 280 000			-2 052 000	-228 000		1 400 000
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordeurs	-366 352	-373 234	-73 820	-447 054	-173 514	-160 485	-113 057			2
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-400 000	-378 579	-75 716	-454 295	-392 511	-61 784				-21 421
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoirs Ilot 13	-384 852	-384 852	-76 970	-461 822	-456 538	-5 286				2
B : 177/372-Tvx Réaménagement Rue Eiffel	-2 000 000									-2 000 000
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem au	-250 000	-200 000	-40 000	-240 000			-240 000			-50 000
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire	-560 000	-560 000	-109 950	-669 950	-54 265	-1 980	-204 564	-204 564	-204 577	
2-Budget Travaux	-14 361 591	-13 754 777	-2 698 274	-16 453 051	-12 403 966	-802 328	-2 609 621	-432 564	-204 572	-606 814
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-744 762	-744 762	-137 659	-882 421	-714 368	-59 852	-59 522		-48 679	
B : 177/301-Démol m2: Hangar Socime	-583 240	-583 240	-116 324	-699 564	-699 564					
B : 177/305-Démol Chapelle Inrap	-648 707	-637 727	-127 016	-764 743	-764 743					-10 980
B : 177/306-Démol Maisons Ilot 08	-204 270	-204 270	-40 854	-245 124	-245 124					
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-183 243	-183 066	-36 047	-219 113	-218 994	-119				-177
B : 177/309-Démolition Blanchisserie 48 Curtel	-125 952	-125 952	-25 190	-151 142	-151 142					
B : 177/310-Démolition 145 Bd Rabatau	-80 297	-80 297	-16 059	-96 356	-96 357					1
B : 177/311-Démolition 147 Bd Rabatau	-42 531	-42 531	-8 460	-50 991	-50 990					-1
B : 177/312-Démolition R5 Partielle	-416 667	-400 000	-80 000	-480 000			-480 000			-16 667
B : 177/313-Démolition Sanitor+ 174/180 Rabatau	-166 667	-300 000	-59 904	-359 904			-4 531	-355 377		4
B : 177/314-Démolition Cr-4 St Jean	-106 673	-107 673	-21 535	-129 208	-129 208					1 000
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-286 046	-286 046	-57 165	-343 211	-83 622	-119 985	-119 985	-19 621		2
2a-Budget Démolitions	-3 589 055	-3 695 564	-726 213	-4 421 777	-3 154 112	-184 487	-1 014 884	-68 300		6
2c-Budget Dépollution	-3 937 404	-2 602 692	-513 507	-3 116 199	-2 705 201	-14 272	-396 725			-1 334 712
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-2 599 952	-2 739 015	-547 367	-3 286 382	-2 012 272	-249 083	-250 000	-426 678	-348 349	139 063
2e-Budget Honoraires Techniques	-2 599 952	-2 739 015	-547 367	-3 286 382	-2 012 272	-249 083	-250 000	-426 678	-348 349	139 063
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 385 843	-2 385 843	-312 294	-2 698 137	-2 347 412	-203 226	-50 580	-50 580		-46 339
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Sala	-745 037	-745 037	-85 010	-830 047	-690 466	-52 088	-43 752	-43 752		11
B : 177/502-Assurance	-148 000	-148 000		-148 000	-118 463	-17 081	-7 492	-4 961		-3
B : 177/503-Taxes Foncières	-2 100 000	-2 100 000		-2 100 000	-1 739 376	-233 768	-122 403	-4 452		-1
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-33 769	-33 769	6 154	-27 615	-27 615					
3-Budget Dépenses Annexes	-5 412 649	-5 412 649	-391 150	-5 803 799	-4 923 332	-506 163	-224 227	-103 745		-46 332
B : 177/A300-Rémunération Forfaitaire	-11 434	-11 434		-11 434						
B : 177/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-67 008	-67 008		-67 008			-67 008			
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 207 283	-4 234 117	-4 234 117	-3 405 520	-338 287	-253 934	-156 076		-80 300	26 834
B : 177/A311-Rémunération sur Frais Financiers 98 ZAC Capelette	-16 910	-16 910		-16 910	-16 910					
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 108 996	-1 108 996		-1 108 996	-560 562	-30 260	-59 192	-218 372	-240 610	
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%	-1 437 530	-1 437 530		-1 437 530	-1 751 566			157 017	157 019	
B : 177/A326-Rémunération sur Recettes Particuliers	-187 047	-187 047		-187 047	-187 048					1
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-94 763	-105 000		-105 000	-92 914	-5 216	-6 874			4
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-333 461	-312 275		-312 275					-312 275	-21 186
4-Budget Remuneration	-7 464 432	-7 480 317		-7 480 317	-6 025 954	-373 763	-387 008	-217 431	-476 161	15 885
5-Budget Frais Financiers	-3 456 545	-3 456 545	-4	-3 456 549	-3 456 544					-5
Sous-total dépenses	-95 727 734	-95 710 655	-6 777 440	-102 488 095	-82 303 840	-7 432 383	-6 088 943	-4 104 718	-2 558 211	-17 079
1-Budget Cessions Réalisées	7 435 712	7 435 712	1 250 956	8 686 668	8 686 672					-4
A : 177/149-Ventes Biens de Relogement	317 702	317 702		317 702					317 702	
A : 177/155-lot 15	6 239 200	6 239 200	1 247 840	7 487 040				748 704	6 738 336	
A : 177/156-44 Eiffel	864 575	864 575		864 575		864 575				
A : 177/158-lot 13-Vente Vdm Parc	845 600	845 600	169 120	1 014 720				1 014 720		
1a-Budget Cessions	8 267 077	8 267 077	1 416 960	9 684 037		864 575		1 763 424	7 056 038	
2-Budget Subventions	284 420	284 420	58 590	343 010	343 010					
A : 177/200-Participations Constructeurs ZAC Capelette	20 586 311	20 586 311		20 586 311	20 586 311					
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	2 339 477	2 435 348	425 635	2 860 983	2 683 165	102 763	75 051		4	95 871
A : 177/501-Produits Divers	62 949	129 168	12 913	142 081	127 026	15 055				66 219
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 775 059	1 777 064	52 771	1 829 835	1 829 835					2 005
A : 177/A401-Produits Financiers	186 132	186 132		186 132	186 129					3
3-Budget Divers	24 949 928	25 114 023	491 319	25 605 342	25 412 466	117 818	75 051		7	164 095
A : 177/400-Participations Metropole à l'Equilibre	29 319 467	31 517 709		31 517 709	17 000 000		400 000	6 000 000	8 117 709	2 198 242
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Equilibre du	25 471 130	23 091 717	1 208 650	24 300 367	24 300 367					-2 379 413
4-Budget Participations	54 790 597	54 609 426	1 208 650	55 818 076	41 300 367		400 000	6 000 000	8 117 709	-181 171
Sous-total recettes	95 727 734	95 710 658	4 426 475	100 137 133	75 742 515	982 393	475 051	7 763 424	15 173 570	-17 076
C : 177/A610-Emprunts Encassements				23 220 064	23 220 064					
C : 177/A620-Avances Encassements				12 500 000	12 500 000					
C : 177/A520-Crédit de TVA Remboursé				3 609 157	65 631					-3 674 788
D : 177/A520-TVA Reversee				2 35						

TABLEAU DES ECARTS-TTC CONCESSION CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	TTC au 31/12/19	Ecart sur budget
	Budget préc.	Budget Actualisé	
1-Budget Foncier Réalisé	-35 585 933	-35 640 701	54 768
B : 177/109-P41 Rue Eiffel	-2	-2	
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci Fl	-200 000	-200 000	
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 589 608	-5 589 608	
B : 177/149-Préemption	-1 135 000	-135 000	-1 000 000
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 675 347	-1 544 643	-130 704
B : 177/160-Relogement	-9 390	-9 390	
1-Budget Foncier	-8 609 347	-7 478 643	-1 130 704
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000	-25 000	
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Méditerranée	-50 000	-50 000	
B : 177/121-Elarg. Haut Curtel N 58 Partie	-3 600	-3 600	
B : 177/122-Elarg. Haut Curtel N 9 Partie Esat	-30 000	-45 880	15 880
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-18 000	-18 000	
B : 177/124-L47-Elargissement Rue Desforges	-20 000	-20 000	
B : 177/125-Sci St Esprit (Ilot 15)	-2 000 000	-3 593 600	1 593 600
B : 177/127-Sfic (P3-Voirie Nord Ecole)	-526 920		-526 920
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-1 235 000	-1 606 000	371 000
1a-Budget Enquête Parcellaire	-3 908 520	-5 362 080	1 453 560
B : 177/200-Etudes Générales ZAC	-1 639 949	-1 546 965	-92 984
B : 177/201-AMO Rétrocession	-36 000	-72 000	36 000
1a-Budget Etudes Générales	-1 675 949	-1 618 965	-56 984
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-2 653 285	-4 200 000	1 546 715
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-932 685	-1 015 267	82 582
2-Budget Travaux Réalisés	-3 154 365	-3 154 365	
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-9 557 815	-9 562 607	4 792
B : 177/352-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	-1 024 376	-1 024 920	544
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Ar	-828 450	-829 691	1 241
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-420 000	-482 712	62 712
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-600 000	-2 280 000	1 680 000
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-439 057	-447 054	7 997
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-480 000	-454 295	-25 705
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-461 822	-461 822	
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le	-300 000	-240 000	-60 000
B : 177/372-Tvx Réaménagement Rue Eiffel	-2 400 000		-2 400 000
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +ma	-669 950	-669 950	
2-Budget Travaux	-17 181 470	-16 213 051	-968 419

TABLEAU DES ECARTS-TTC CONCESSION CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget Actualisé	Ecart sur budget
B : 177/300-Demolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-883 838	-882 421	-1 417
B : 177/301-Démol m2: Hangar Socime	-699 564	-699 564	
B : 177/305-Démol Chapelle Inrap	-777 919	-764 743	-13 176
B : 177/306-Démol Maisons Ilot 08	-245 124	-245 124	
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-219 325	-219 113	-212
B : 177/309-Démolition Blanchisserie 48 Curtel	-151 142	-151 142	
B : 177/310-Démolition 145 Bd Rabatau	-96 356	-96 356	
B : 177/311-Demolition 147 Bd Rabatau	-50 991	-50 991	
B : 177/312-Démolition R5 Partielle	-500 000	-480 000	-20 000
B : 177/313-Démolition Sanitor+ 174/180 Rabatau	-200 000	-359 904	159 904
B : 177/314-Démolition Crc-4 St Jean	-128 208	-129 208	1 000
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-343 211	-343 211	
2a-Budget Démolitions	-4 295 678	-4 421 777	126 099
B : 177/325-Dépollution	-3 490 332	-2 048 383	-1 441 949
B : 177/326-Terres Stockées Ilot 13	-336 832	-336 832	
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-450 000	-450 000	
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-440 691	-280 984	-159 707
2c-Budget Dépollution	-4 717 855	-3 116 199	-1 601 656
2e-Budget Honoraires Techniques	-3 115 448	-3 286 382	170 934
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 709 580	-2 698 137	-11 443
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-840 465	-830 047	-10 418
B : 177/502-Assurance	-148 000	-148 000	
B : 177/503-Taxes Foncières	-2 100 000	-2 100 000	
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-27 615	-27 615	
3-Budget Depenses Annexes	-5 825 660	-5 803 799	-21 861
B : 177/A300-Rémunération Forfaitaire	-11 434	-11 434	
B : 177/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-67 008	-67 008	
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 207 283	-4 234 117	26 834
B : 177/A311-Rémunération sur Frais Financiers 98 ZAC Capelette	-16 910	-16 910	
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 108 996	-1 108 996	
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%	-1 437 530	-1 437 530	
B : 177/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-187 047	-187 047	
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-94 763	-105 000	10 237
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-333 461	-312 275	-21 186
4-Budget Remuneration	-7 464 432	-7 480 317	15 885
5-Budget Frais Financiers	-3 456 545	-3 456 549	4
Sous-total dépenses	-102 577 172	-102 488 095	-89 077
1-Budget Cessions Réalisées	8 686 668	8 686 668	
1a-Budget Cessions	9 684 037	9 684 037	
2-Budget Subventions	343 010	343 010	
A : 177/200-Participations Constructeurs ZAC Capelette	20 586 311	20 586 311	
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	2 750 741	2 860 983	110 242
A : 177/501-Produits Divers	62 949	142 081	79 132
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 827 831	1 829 835	2 004
A : 177/A401-Produits Financiers	186 132	186 132	
3-Budget Divers	25 413 964	25 605 342	191 378
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	29 319 467	31 517 709	2 198 242
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	26 679 780	24 300 367	-2 379 413
4-Budget Participations	55 999 247	55 818 076	-181 171
Sous-total recettes	100 126 926	100 137 133	10 207
Sous-total TVA	2 450 248	2 350 962	99 286

ECART 2019-TTC CONCESSION CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
1-Budget Foncier Réalisé	144 521	144 521		
B : 177/114-Evictions Commerciales	-85 000		-85 000	-100%
B : 177/149-Préemption	-1 089 000		-1 089 000	-100%
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-104 486	-74 840	-29 646	-28%
1-Budget Foncier	-1 278 486	-74 840	-1 203 646	-94%
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000		-25 000	-100%
B : 177/119-Elarg. Lazer P74 Partie Sfic	-54 240	-109 008	54 768	101%
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée	-50 000		-50 000	-100%
B : 177/121-Elarg. Haut Curtel N 58 Partie	-3 600		-3 600	-100%
B : 177/122-Elarg. Haut Curtel N 9 Partie Esat	-29 997		-29 997	-100%
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-18 000		-18 000	-100%
B : 177/125-Sci St Esprit (Ilot 15)	-2 000 000		-2 000 000	-100%
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-321 000		-321 000	-100%
1a-Budget Enquête Parcellaire	-2 501 837	-109 008	-2 392 829	-96%
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-89 235	-34 782	-54 453	-61%
B : 177/201-AMO Rétrocession	-18 000		-18 000	-100%
1a-Budget Etudes Générales	-107 235	-34 782	-72 453	-68%
B : 177/376-Voie 11: Trav St Jean , de V06 à V23	-806 273	-529 615	-276 658	-34%
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-806 273	-529 615	-276 658	-34%
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-37 892	-40 238	2 346	6%
B : 177/352-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	-66 044	-66 589	545	1%
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-89 334	-78 106	-11 228	-13%
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-75 195	-13 516	-61 679	-82%
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-240 000	-392 511	152 511	64%
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-5 568	-283	-5 285	-95%
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-155 820		-155 820	-100%
2-Budget Travaux	-669 853	-591 243	-78 610	-12%
B : 177/300-Demolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-41 554	-10 327	-31 227	-75%
B : 177/305-Démol Chapelle Inrap	-13 176		-13 176	-100%
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-13 228	-12 897	-331	-3%
B : 177/311-Démolition 147 Bd Rabatau	-16 876	-16 876		
B : 177/312-Démolition R5 Partielle	-250 000		-250 000	-100%
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-39 997	-832	-39 165	-98%
2a-Budget Démolitions	-374 831	-40 932	-333 899	-89%
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-250 000	-15 252	-234 748	-94%
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-56 595	-19 688	-36 907	-65%
2c-Budget Dépollution	-306 595	-34 940	-271 655	-89%
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-157 888	-62 985	-94 903	-60%
2e-Budget Honoraires Techniques	-157 888	-62 985	-94 903	-60%
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-113 245	-116 305	3 060	3%
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-80 975	-80 975		
B : 177/502-Assurance	-13 000	-17 935	4 935	38%
B : 177/503-Taxes Foncières	-160 993	-139 630	-21 363	-13%
3-Budget Depenses Annexes	-368 213	-354 845	-13 368	-4%
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-287 510	-67 780	-219 730	-76%
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-30 260		-30 260	-100%
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%	157 017		157 017	-100%
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-5 767	-3 915	-1 852	-32%
4-Budget Remuneration	-166 520	-71 695	-94 825	-57%
Sous-total dépenses	-6 593 210	-1 760 364	-4 832 846	-73%
A : 177/154-Ilot 12	-40 800	-40 800		
A : 177/156-44 Eiffel	864 575		-864 575	-100%
1a-Budget Cessions	823 775	-40 800	-864 575	-105%
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	31 763	98 831	67 068	211%
A : 177/501-Produits Divers	5	51 605	51 600	1032000%
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 505 816	1 507 820	2 004	0%
3-Budget Divers	1 537 584	1 658 256	120 672	8%
4-Budget Participations	6 000 000	6 000 000		
Sous-total recettes	8 361 359	7 617 456	-743 903	-9%
Sous-total TVA	116	117 802	-117 686	101453%
Variation	1 768 265	8 337 375	8 337 375	

***ECOLE CAPELETTE :**
BILAN ET ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

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 Prév.	2023 15-oct.	Ecart HT sur budget	
B : 1774/100-Acquisition Foncier Ilot 11 et Ilot 12	-192 401	-671 441	-671 441	-144 521		-526 920			479 040	
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-80 000	-51 495	-10 299	-16 446	-45 348				-28 505	
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Dont Program	-60 000	-40 000	-8 000	-30 900	-4 716	-3 096	-3 096	-6 192	-20 000	
B : 1774/300-Services Concédés/Raccordements	-60 000	-60 000	-12 000			-36 000	-36 000			
B : 1774/302-Travaux Divers	-80 000	-80 000	-16 000			-48 000	-48 000			
B : 1774/303-Travaux Ecole	-7 450 000	-8 300 000	-1 660 006			-4 731 003	-4 731 003	-498 000	850 000	
B : 1774/304-Travaux Gymnase	-2 500 000	-2 400 000	-480 000			-1 368 000	-1 368 000	-144 000	-100 000	
B : 1774/305-Dépollution	-500 000	-500 000	-100 000			-600 000				
B : 1774/306-Provision pour Révision de Prix	-895 500	-963 000	-192 600			-670 890	-426 930	-57 780	67 500	
B : 1774/307-Tolérance sur Montant Travaux	-522 500	-560 000	-111 994			-410 663	-261 331		37 500	
B : 1774/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-402 808	-586 505	-117 301				-703 806		183 697	
B : 1774/409-Provision Évolution Marchés de Service	-83 948	-54 018	-10 803			-45 375	-19 446		-29 930	
B : 1774/500-Indemnités Concours (4 Candidats)	-185 904	-170 250	-34 050	-132 000	-72 300				-15 654	
B : 1774/501-1% Artistique	-99 500	-107 000	-21 400			-12 840	-115 560		7 500	
B : 1774/502-Assurance TRC et Do	-174 017	-186 420	-186 420			-186 420			12 403	
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Divers	-20 000	-20 000	-3 602	-5 375	-6 324	-11 903				
B : 1774/505-Mission Synthèse	-109 725								-109 725	
1-Budget Travaux Ecole Capelette	-13 416 303	-14 750 129	-2 778 055	-329 242	-128 688	-8 651 110	-7 713 172	-705 972	1 333 826	
2-Budget Honoraires Ecole Capelette	-1 663 063	-1 539 235	-307 847	-2 760	-436 758	-719 051	-378 198	-310 315	-123 828	
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-753 968	-814 468	-814 468	-15 049	-23 510	-383 906	-350 121	-41 882	60 500	
B : 1774/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)		-40 723	-40 723					-40 723	40 723	
4-Budget Remuneration Ecole Capelette	-753 968	-855 191	-855 191	-15 049	-23 510	-383 906	-350 121	-82 605	101 223	
Sous-total dépenses	-15 833 334	-17 144 555	-3 085 902	-20 230 457	-347 051	-588 956	-9 754 067	-8 441 491	-1 098 892	1 311 221
A : 1774/330-Participations Ville Equipement Ecole Capelet	15 833 333	17 144 556	3 428 910		907 020	7 259 150	6 753 319	5 653 977	1 311 223	
4-Budget Participations Équipements	15 833 333	17 144 556	3 428 910		907 020	7 259 150	6 753 319	5 653 977	1 311 223	
Sous-total recettes	15 833 333	17 144 556	3 428 910		907 020	7 259 150	6 753 319	5 653 977	1 311 223	
Sous-total TVA		-1	1	-343 009				-343 009	1	
Tresorerie brute				-347 051	-28 987	-2 523 904	-4 212 076			

TABLEAU DES ECARTS-TTC ECOLE CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget Actualisé	Ecart sur budget
1-Budget Travaux Ecole Capelette	-16 026 280	-17 528 185	1 501 905
2-Budget Honoraires Ecole Capelette	-1 995 676	-1 847 082	-148 594
4-Budget Remuneration Ecole Capelette	-753 968	-855 191	101 223
Sous-total dépenses	-18 775 924	-20 230 458	1 454 534
4-Budget Participations Équipements	19 000 000	20 573 466	1 573 466
Sous-total recettes	19 000 000	20 573 466	1 573 466
Sous-total TVA	-224 077	-343 009	118 932

ECART 2019-TTC ECOLE CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 1774/100-Acquisition Foncier Ilot 11 et Ilot 12	-144 521	-144 521		
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-96 000	-16 446	-79 554	-83%
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)	-72 000	-30 900	-41 100	-57%
B : 1774/401-Bureau Contrôle Ct		-2 760	2 760	
B : 1774/500-Indemnités Concours (4 Candidats)		-132 000	132 000	
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Divers	-2 600	-5 375	2 775	107%
1-Budget Travaux Ecole Capelette	-315 121	-332 002	16 881	5%
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-7 324	-15 049	7 725	105%
4-Budget Remuneration Ecole Capelette	-7 324	-15 049	7 725	105%
Sous-total dépenses	-322 445	-347 051	24 606	8%

*POLE CAP EST :

BILAN ET ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE CAP EST

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.
1-Budget Foncier	-2 812 110	-2 812 110	-3 086	-2 815 196	-2 815 197	1
2-Budget Travaux	-16 101 102	-16 101 102	-3 155 176	-19 256 278	-19 240 456	-13 562
3-Budget Depenses Annexes	-430 346	-430 346	-68 917	-499 263	-499 258	-5
4-Budget Remuneration	-2 088 346	-2 088 346		-2 088 346	-1 968 476	-119 870
5-Budget Frais Financiers	-1 556 028	-1 556 028		-1 556 028	-1 556 031	3
POUR MÉMOIRE GS CAP EST	-3 595 900	-3 595 900	-654 840	-4 250 740	-4 250 740	
Sous-total dépenses	-26 583 832	-26 583 832	-3 882 019	-30 465 851	-30 330 158	-2 260
1-Budget Cessions	14 497 765	14 497 765	2 678 507	17 176 272	17 176 271	1
3-Budget Divers	10 463 778	10 463 778	241 114	10 704 892	10 704 892	
4-Budget Participations	-1 973 611	-1 973 611	1	-1 973 610	-1 973 607	-3
POUR MÉMOIRE GS CAP EST	3 595 900	3 595 900	704 937	4 300 835	4 300 835	
Sous-total recettes	26 583 832	26 583 832	3 624 559	30 208 389	30 208 391	-2
Sous-total TVA				257 462	254 827	376
Trésorerie brute				133 058	131 174	-2

TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE CAP EST

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	TTC au 31/12/19	Ecart sur budget
	Budget préc.	Budget Actualisé	
1-Budget Foncier	-2 815 196	-2 815 196	
2-Budget Travaux	-19 256 278	-19 256 278	
3-Budget Depenses Annexes	-499 263	-499 263	
4-Budget Remuneration	-2 088 346	-2 088 346	
5-Budget Frais Financiers	-1 556 028	-1 556 028	
POUR MÉMOIRE GS CAP EST	-4 250 740	-4 250 740	
Sous-total dépenses	-30 465 851	-30 465 851	
1-Budget Cessions	17 176 272	17 176 272	
3-Budget Divers	10 704 892	10 704 892	
A : 1771/400-Participations Métropole	-42 579	-3	42 576
A : 1771/411-Participations Ville Panofrance	-1 931 032	-1 973 607	-42 575
4-Budget Participations	-1 973 610	-1 973 610	
A : 1771/411-Participations Ville Panofrance	4 300 835	4 300 835	
Sous-total recettes	30 208 389	30 208 389	
Sous-total TVA	257 460	257 460	

*POLE DE LOISIR :

BILAN ET ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE DE LOISIR

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA TTC au 31/12/19		A fin 2019	2020	2021	2022	Ecart HT sur budget
	Budget préc.	Budget actualisé	TVA	TTC au 31/12/19	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	
1-Budget Foncier	-5 242 609	-5 242 609	-5 602	-5 248 211	-5 248 210			-1	
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-358 998	-359 848	-70 539	-430 387	-429 366	-1 020		-1	850
B : 1773/300-Dépollution Pôle de Loisirs	-7 411 649	-7 411 649	-1 442 302	-8 853 951	-7 904 209		-171 506	-778 236	
B : 1773/301-Travaux Pôle de Loisirs	-1 163 218	-1 163 218	-227 991	-1 391 209	-1 391 209				
B : 1773/320-Travaux Imprévus Pole de Loisirs	-357 962	-357 962	-71 592	-429 554			-34 364	-395 190	
B : 1773/400-Honoraires Techniques Pôle de Loisirs	-300 000	-300 000	-58 974	-358 974	-234 270		-10 769	-113 935	
2-Budget Travaux	-9 591 827	-9 592 677	-1 871 398	-11 464 075	-9 959 054	-1 020	-216 639	-1 287 362	850
3-Budget Depenses Annexes	-329 347	-335 620	-47 553	-383 173	-383 174			1	6 273
4-Budget Remuneration	-1 842 952	-1 842 891		-1 842 891	-1 695 472	-43	-50 127	-97 249	-61
Sous-total dépenses	-17 006 735	-17 013 797	-1 924 553	-18 938 350	-17 285 910	-1 063	-266 766	-1 384 611	7 062
1-Budget Cessions	14 296 535	14 296 535	2 638 085	16 934 620	16 934 620				
A : 1773/501-Produits Divers	60 503	60 503		60 503	60 503				
A : 1773/502-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	4 081 619	3 907 510	174 846	4 082 356	1 916 086		2 166 269	1	-174 109
3-Budget Divers	4 142 122	3 968 013	174 846	4 142 859	1 976 589		2 166 269	1	-174 109
4-Budget Participations	-1 431 923	-1 250 752		-1 250 752	-1 250 752				181 171
Sous-total recettes	17 006 734	17 013 796	2 812 931	19 826 727	17 660 457		2 166 269	1	7 062
Sous-total TVA	1	1	-1	-888 378	-1 164 330			275 952	
Trésorerie brute					-789 783	-790 846	1 108 657	-1	

Cumul des prévisions TTC En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA TTC au 31/12/19		A fin 2019	2020	2021	2022	2023	Ecart HT sur budget
	Budget préc.	Budget actualisé	TVA	TTC au 31/12/19	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	15-oct.	
Total recettes	155 151 633	156 452 842	14 292 875	170 745 715	123 611 363	1 889 413	9 900 468	14 516 744	20 827 727	1 301 209
Total dépenses	-155 151 635	-156 452 839	-15 669 914	-172 122 753	-130 266 959	-8 024 662	-16 243 209	-13 930 820	-3 657 103	1 301 204
Total trésorerie transitoire		-3	3	1 377 036	13 584 645	65 631			-11 299 314	-3
Trésorerie globale					6 019 544	-49 698	-6 390 180	-5 528 304	-3	

TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE DE LOISIR

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	TTC au 31/12/19	Ecart
En Euros	Budget préc.	Budget Actualisé	sur budget
1-Budget Foncier	-5 248 211	-5 248 211	
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-429 367	-430 387	1 020
B : 1773/300-Dépollution Pôle de Loisirs	-8 866 454	-8 853 951	-12 503
B : 1773/301-Travaux Pôle de Loisirs	-1 391 209	-1 391 209	
B : 1773/320-Travaux Imprévus Pole de Loisirs	-429 554	-429 554	
B : 1773/400-Honoraires Techniques Pôle de Loisirs	-358 974	-358 974	
2-Budget Travaux	-11 475 558	-11 464 075	-11 483
B : 1773/500-Charges de Gestion	-195 207	-195 207	
B : 1773/503-Taxes Foncières	-63 028	-63 028	
B : 1773/504-Contentieux	-117 461	-124 938	7 477
3-Budget Depenses Annexes	-375 696	-383 173	7 477
4-Budget Remuneration	-1 842 952	-1 842 891	-61
Sous-total dépenses	-18 942 417	-18 938 350	-4 067
1-Budget Cessions	16 934 620	16 934 620	
A : 1773/501-Produits Divers	60 503	60 503	
A : 1773/502-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	4 256 465	4 082 356	-174 109
3-Budget Divers	4 316 968	4 142 859	-174 109
A : 1773/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 240 818		-2 240 818
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-3 672 741	-1 250 752	2 421 989
4-Budget Participations	-1 431 923	-1 250 752	181 171
Sous-total recettes	19 819 665	19 826 727	7 062
Sous-total TVA	-877 248	-888 378	11 130

Cumul des écarts TTC	TTC au 31/12/18	TTC au 31/12/19	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget Actualisé	sur budget
Total recettes	169 154 980	170 745 715	1 590 735
Total dépenses	-170 761 364	-172 122 754	1 361 390
Total trésorerie transitoire	1 606 383	1 377 035	229 348

ECART 2019-TTC CAP EST/POLE DE LOISIR

Ecart Année 2019 TTC: 1771-PANOFRANCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 1771/305-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-6 777		-6 777	-100%
2-Budget Travaux	-6 777		-6 777	-100%
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-279		-279	-100%
4-Budget Remuneration	-279		-279	-100%
Sous-total dépenses	-7 056		-7 056	-100%

Ecart Année 2019 TTC : 1773-POLE DE LOISIRS

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 1773/504-Contentieux	-12 841	-20 318	7 477	58%
3-Budget Depenses Annexes	-12 841	-20 318	7 477	58%
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-912	-1 349	437	48%
4-Budget Remuneration	-912	-1 349	437	48%
Sous-total dépenses	-13 753	-21 667	-20 516	-149%
A : 1773/501-Produits Divers	4 587	4 587		
A : 1773/502-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	2 166 269	-174 109	-2 340 378	-108%
3-Budget Divers	2 170 856	-169 522	-2 340 378	108%
Sous-total recettes	2 170 856	-169 522	-174 109	-8%

Cumul des prévisions TTC Consolidé	PREV. 2019	REEL 2019	ECART
Total recettes	10 532 215	7 447 934	-3 084 281
Total dépenses	-6 936 464	-2 129 082	-4 807 382
Total TVA	116	117 802	-117 686
Variation	3 595 867	5 436 654	

TABLEAU DES ACQUISITIONS

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
74 rue curtel lot6		SOCIME	860 000	2 051	0	20/09/2006	26/09/2006
169 Boulevard Rabatau	586 C 145	TERKI	280 400	244	0	30/04/2009	05/08/2009
Immeuble 52 Av de la Capelette	855 R 39 et 52	SCI LA CAPELETTE	101 000	153	0	25/09/2009	00/00/00
2 Bd Bonnefoy / 60 Av Capelette	855 R 43	SCI AZUR	375 000	58	0	06/11/2009	00/00/00
64 bd lazer/74 rue alfred curtel - lots 23 et 1/8 du lot 29	855 M 2	BEITONE	221 000	0	0	27/02/2015	20/05/2015
64 rue alfred curtel - lot 27 et 1/8 lot 29	855 M 2	LO MONACO	90 000	855	0	30/03/2015	11/06/2015
4 Rue A. Saurel-855O105	855O105 lot 175/214	SOGIMA	122 201	61	0	31/07/2015	06/10/2015
4 Rue A. Saurel-855O105-Copie	855O105 lot 173/182	SOGIMA	195 501	97	0	31/07/2015	06/10/2015
1 bd fernand bonnefoy/Bd Rabatau	855 R 92 (voirie)	ERILIA	40 204	297	0	30/09/2015	00/00/00
147 bd rabatau - lots 1/2 et 4	856 C 149	automobile club de provence	407 880	0	0	11/04/2016	01/12/2016
1 bd fernand bonnefoy	855 C 75	Ville de Marseille - Chapelle	61 236	486	0	29/04/2016	18/11/2016
174-182 bd rabatau - lots 1/2/3/4/5 et 10-11	855 R 5	grande loge de france	1 761 000	1 067	0	28/10/2016	04/11/2016
4 Rue A. Saurel	855O114	Syndicat des copropriétaires des hauts de St Jean	12 946	92	0	30/06/2017	23/04/2018
4 Rue A. Saurel/ Bd St Jean-855O104	855O104	SOGIMA	49 302	372	0	30/06/2017	23/04/2018
4 Bd st jean-855O25	855O25	SOGIMA	59 872	446	0	30/06/2017	23/04/2018
74 rue alfred curtel - lots 33 et 34	855 M 2	COHEN	1 200 000	1 350	0	07/07/2017	28/11/2017
65 bd Lazer/8 bd St Jean (ex locaux CRC)	855O23	CAP 10 SARL	562 414	1 310	0	30/09/2017	24/10/2018
75 rue alfred curtel/75 bd des aceries - reemploi	855 O 32	BROSSETTE	1 127 000	2 830	0	30/11/2017	25/07/2018
50 rue alfred curtel	855 O 33	ALMA INVEST	753 200	355	2 000	30/11/2017	03/07/2018
rue henry cousinou 855O123	855 O 113 p devenue O123	SDC Hauts de Saint Jean SOGIMA	65 416	488	0	30/11/2017	27/08/2018
rue Henry Cousinou (8-10 bld St Jean)	855 O 12 et 855 O 110 partie	UNICIL	77 692	581	0	30/11/2017	10/07/2018
65 bd des aceries/rue gustave eiffel	855 P 145 (Ex P 30)	SCI JLB	1 405 400	2 965	0	21/12/2017	15/05/2018
64 bd lazer/74 rue alfred curtel - lots 26 et 1/8e du lot 29	855 M 2	INDIVISION BEITONE BELLAVITA	200 000	52	0	21/12/2017	07/05/2018
64/74 rue alfred curtel - lot 29 1/8	855 M 2	GAUDIN	1 950	312	0	27/06/2018	06/12/2018
74 Curtel Lot 11 ex dechetterie	855M2	FORGES ET CLOUTERIE REUNIES DE MOHON LEFORT ET CIE	54 000	1 010	0	27/06/2018	05/12/2019
65 bd Lazer/8 bd St Jean (ex locaux SANITOR)	855O23-26-27	CAP 10 SARL	664 950	1 100	0	30/09/2018	24/10/2018
rue gustave eiffel	855 P 41	lotissement	1	11 168	0	01/12/2021	00/00/00
46 rue gustave eiffel	855 P 146	sci fi	200 000	0	0	01/06/2021	00/00/00
64 rue alfred curtel - lots 2/3 et 12	855 M 2	Association EN ASNR mosquee	700 000	0	0	31/12/2023	00/00/00
Total 1-Acquisitions			11 649 565	29 800			
222 Av de la capelette	855 L 47p et 855 L 53p	ORT FRANCE	39 808	304	120	31/10/2018	27/12/2018
rue marguerite de provence Bd st Jean-rue alfred Curtel	855 O 108 partie devenue O127	SOGIMA	5 904	41	120	31/10/2018	27/05/2020
34 Bd st jean-terrain	855O107p	Logis mediterrannée (LOGIMED)	21 196	153	120	31/10/2018	09/05/2019
Elarg. Lazer P74 Partie Sfic	855 P 74 partie	SFIC	109 008	420	0	28/05/2019	05/12/2019
64 rue alfred curtel - lot 31	855 M 2	INDIVISION POGETTI FABRE	265 000	81	3 267	28/02/2020	16/06/2020
64 rue alfred curtel - lot 32	855 M 2	BOUCHET FONTAINE	320 000	72	4 440	28/02/2020	14/05/2020
Elarg. Haut Curtel N 9 Partie Esat-Rue curtel	855 N9 et N58	HOSPITALITE POUR LES FEMMES	45 880	334	0	28/02/2020	00/00/00
34 rue alfred curtel-lot15	855 O 52	SCI ST ESPRIT	3 593 600	0	0	30/09/2020	00/00/00
Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis		LE WILSON	25 000	0	0	31/12/2020	00/00/00
64 rue alfred curtel - lot 24	855 M 2	panariello zinno	107 000	0	0	31/12/2020	00/00/00
64 rue alfred curtel - lot 28	855 M 2	sci caplaz	107 000	0	0	31/12/2020	00/00/00
64 rue alfred curtel - lot 25	855 M 2	liger	107 000	0	0	31/12/2020	00/00/00
Elarg. Haut Curtel N59- Syndicat des copropriétaires ESPACE SAINT JEAN	855N59 pour 213 m2	ESPACE SAINT JEAN	2 000	213	0	31/12/2020	00/00/00
23 rue alfred curtel	855 N 58 partie	HOSPITALITE POUR LES FEMMES	3 600	0	0	31/12/2020	00/00/00
llot 19-O 70 Vhj		SCI VHI	18 000	0	0	31/12/2020	00/00/00
L47-Elargissement Rue Desforges			20 000	0	0	31/12/2020	00/00/00
Total 13-Acquisitions enquête parcellaire			4 789 996	1 618			
62 av de la capelette	855 C 76	SNC BAR LE BERGERAC	167 150	0	0	30/01/2015	00/00/00
62 av de la capelette	855 C 76	SCI NPC	458 000	0	0	30/01/2015	00/00/00
72 av de la capelette		EXPANSION 3000	57 000	0	0	30/01/2015	18/02/2015
74 rue curtel lot35		GRUPE CAPELETTE	390 836	0	0	04/05/2016	17/05/2016
74 rue Curtel lot5		RIBIERE	400 000	0	0	14/11/2016	08/12/2016
74 rue curtel lot5		NOIRECLERC	216 000	855	0	19/01/2017	31/01/2017
75 rue alfred curtel/75 bd des aceries	855O32	BROSSETTE	893 200	0	0	30/11/2017	25/07/2018
65 bd Lazer/8 bd St Jean (transfert du fonds)		(ex locaux SANITOR)	2 695 622	0	0	30/11/2018	00/00/00
174-180 Bd Rabatau		ULTRAS	85 000	0	0	31/12/2020	00/00/00
74 rue curtel		ASSOCIATION MOSQUEE	221 800	0	0	04/05/2023	00/00/00
Total 1e-Evictions commerciales			5 584 608	855			
11 Bd schoesling	855 P83 Lots 35 et 36	PARASCANDOLA	46 000	0	0	11/03/2016	30/03/2016
Av. des platanes		SCI GB	89 000	0	0	30/06/2021	00/00/00
lLOT 15		SCI ST ESPRIT	0	0	0	00/00/00	00/00/00
Total 1f-Préemption			135 000	0			

TABLEAU DES CESSIONS

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
855C142-144-145-148	ILOT 8	SOGIMA	1 202 577	1 496	804	23/10/2014	20/12/2016
44 EIFFEL	855 P 53	CAP 10	800 000	0	0	24/10/2018	
44 EIFFEL-Copie	855 P 54 et 855M2	CAP 10	64 575	861	75	24/10/2018	
Ilot 15	SDP	VDM	3 276 000	5 460	600	30/09/2022	
Total 2L-Cessions Logements			5 343 152	7 817			
Ilot 15 BUREAUX	SDP		2 500 000	10 000	250	30/09/2022	
Total 4b-Cessions Activités/bureaux			2 500 000	10 000			
Ilot 15 COMMERCES	SDP		463 200	1 544	300	30/09/2022	
Total 5b-Cessions Commerces			463 200	1 544			
Ilot 13-Parc	SDP	VDM	845 600	4 228	200	01/01/2022	00/00/00
4 Rue A. Saurel-855O105	855O105 lot 173/175/182/214	AMP	317 702	158	0	31/07/2023	00/00/00
Total 9-Cessions biens de retour Concédant			1 163 302	4 386			

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION D'AMENAGEMENT

LA CAPELETTE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

T1600911CO

Ex N°96/264

AVENANT N° 20

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilitée aux présentes par délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropole du 17 juillet 2020,

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 1^{er} octobre 2019,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSÉ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Conseil Municipal du 10 décembre 2007 a approuvé :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par délibération n° URB 007-5869/19/BM du 16 Mai 2019, l'avenant n°18 à la concession d'aménagement a été validé et intègre la réalisation d'un équipement scolaire qui sera construit sur les ilots 11 et 12 de la ZAC pour un montant de 19M€TTC.

Par délibération n° URB 027-6449/19/CM du 20 Juin 2019, le CRAC au 31/12/2018 et **l'avenant n°19** à la concession d'aménagement ont été validés et intègrent :

- L'augmentation de la participation globale du Concédant d'un montant de 8 049 481€ TTC ainsi que l'évolution de l'échéancier de son versement
- La durée de la concession est prorogée de 2 années supplémentaires, ce qui porte son terme au 15/10/2023.
- De prendre en compte une nouvelle forme de rémunération sur les biens acquis à l'€ symbolique (notamment P41 Eiffel)

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2019, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2019, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement de l'opération, certains postes de dépenses (budget études et travaux principalement) et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Le montant global de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan reste à un montant de 56 894 548 € TTC .

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- D'approuver l'échéancier de versement de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan ;

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan d'opération, porte le montant des dépenses de l'aménageur de 155 151 631 € HT à 156 452 838 € HT et la participation globale du concédant est de 56 894 552 € TTC (54 980 963 € HT).

Cette participation se décompose comme suit :

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

Elle se décompose en :

	HT	TTC
PART EQT VDM GS CAP EST	3 595 900	4 300 835
PART EQUILIBRE CAPELETTE	23 091 717	24 300 367
PART EQUILIBRE PANOFRANCE	-1 973 608	-1 973 608
PART EQUILIBRE POLE DE LOISIRS	-1 250 752	-1 250 752
TOTAL	23 463 257	25 376 842

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

Déjà versé à fin 2019 : 17 000 000€

Le solde de 14 517 706€ sera versé suivant l'échéancier de versement suivant :

2020 :	0 €
2021 :	400 000 €
2022 :	8 000 000 €
2023 :	6 117 706 €

ARTICLE 2 :

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

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole : le Président ou son représentant

Pour le concessionnaire :

Jean-Yves MIAUX

