

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION D'AMENAGEMENT

LA CAPELETTE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

T1600911CO

Ex N°96/264

AVENANT N° 21

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 2020,

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 Régné 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 délibération n° URB 026-9315/20/CM du 17 Décembre 2020, le CRAC au 31/12/2020 et **l'avenant n°20** à la concession d'aménagement ont été validés et intègrent la modification de l'échéancier de la participation à l'équilibre du Concédant d'un montant de 14 517 709€ (reste à verser).

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 2020, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2020, 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 SUI

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan d'opération, porte le montant des dépenses de l'aménageur de 156 452 838 € HT à 158 258 627 € HT et la participation globale du concédant (inclus exGS Capelette 4 300 838€TTC) 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 2020 : 17 000 000€

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

2021 :	400 000 €
2022 :	2 741 305 €
2023 :	11 376 401 €

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 : Vice-Président Délégué A la commande publique A la transition écologique et Energétique A l'aménagement Au SCOT et à la planification Pascal MONTECOT	Pour le concessionnaire : Le Directeur Général Jean-Yves MIAUX
---	--



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE

CONCESSION CAPELETTE

N°T 1600911CO

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2020**

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	7
1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :	7
2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT :	10
3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :	12
a. L'avancement des acquisitions foncières :	12
b. L'avancement des commercialisations	18
c. L'avancement des participations du concédant.....	19
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ÉCARTS CONSTATÉS 2020	21
ZAC de la CAPELETTE.....	21
1) LES DEPENSES	21
a. Les acquisitions foncières.....	21
b. Les Dossiers en phase « Études »	22
c. Les dossiers en phase « Travaux »	22
d. Le budget « Dépenses annexes »	24
e. La rémunération du « Concessionnaire »	24
2) LES RECETTES	24
a. Les cessions.....	24
b. Le budget « Divers»	25
ECOLE CAPELETTE.....	25
1) LES DEPENSES	25
2) LES RECETTES	26
CAP EST-POLE DE LOISIRS.....	26
1) LES DEPENSES	26
LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAPELETTE.....	27
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES:.....	27
1) LES DEPENSES ZAC.....	27
a. En ce qui concerne les acquisitions foncières	27
b. En ce qui concerne les études	27
c. En ce qui concerne les travaux	28
d. En ce qui concerne les dépenses diverses pour la ZAC de la Capelette.....	30
e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire pour la ZAC de la Capelette	30
2) LES RECETTES ZAC	31
a. En ce qui concerne les prévisions de cession.....	31
b. En ce qui concerne les autres Recettes :	31
3) BILAN CONSOLIDE : LES PARTICIPATIONS DU CONCÉDANT.....	31
4) LES DÉPENSES DU GROUPE SCOLAIRE	32
5) LES RECETTES DU GROUPE SCOLAIRE : LA PARTICIPATION DE LA VDM À LA RÉALISATION DU GS.....	34
6) LES DEPENSES ET RECETTES DU LOTISSEMENT CAP EST ET DU POLE DE LOISIRS	34
a. Les dépenses.....	34
b. Les recettes.....	34
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	35
VI. ANNEXES.....	45
Bilan prévisionnel consolidé AU 31/12/20.....	45
*ZAC CAPELETTE : Bilan prévisionnel AU 31/12/20.....	46
Échéancier de trésorerie prévisionnelle ZAC CAPELETTE	47
TABLEAU DES ECARTS-TTC CONCESSION CAPELETTE	48

TABLEAU DES ECARTS-TTC CONCESSION CAPELETTE	49
ECART 2020-TTC CONCESSION CAPELETTE	50
*ECOLE CAPELETTE :	51
BILAN ET Échéancier de trésorerie prévisionnelle.....	51
TABLEAU DES ECARTS-TTC ECOLE CAPELETTE	51
ECART 2020-TTC ECOLE CAPELETTE	52
*POLE CAP EST :	53
BILAN ET Échéancier de trésorerie prévisionnelle POLE CAP EST	53
TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE CAP EST	53
*POLE DE LOISIRS :	54
BILAN ET Échéancier de trésorerie prévisionnelle POLE DE LOISIR	54
ECHÉANCIER Consolidé.....	54
TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE DE LOISIRS.....	54
ECART 2020-TTC CAP EST/POLE DE LOISIRS.....	55
TABLEAU DES ACQUISITIONS	56
TABLEAU DES CESSIONS	57

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption aboutie le 28/11/2013.
Concédant :	Ville de Marseille
Concession d'aménagement :	délibération du conseil municipal n° 96/450/EUGE du 22 juillet 1996, notifiée le 15 octobre 1996
Durée initiale :	6 ans à compter du 15 octobre 1996
Avenant n°1 modifiant la rémunération du titulaire (CM du 30/11/98) Avenant n°4 modifiant le terme « concession » en Convention Publique d'Aménagement et la participation de la Ville (CM du 29/10/01) Avenant n°5 intégrant la réalisation de l'équipement public de CAP EST et la participation de la Ville (CM du 21/06/04) Avenant n°6 modifiant le périmètre, la durée et la participation financière de la convention (CM du 15/11/04) Avenant n°7 modifiant la durée et la participation financière de la convention (CM du 10/12/07) Avenant n°8 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 5/10/09) Avenant n°9 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 25/10/10) Avenant n°10 constatant la réduction de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan et modifiant son échéancier de versement (CM du 17/10/11). Avenant n°11 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 25/06/12). Avenant n°12 en date du 14/03/2014 actant du transfert de la concession d'aménagement à la SOLEAM Avenant n°13 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 10/10/2014) Avenant n°14 prorogeant la concession de 5 ans, actant la clôture financière de la ZAC Ferrié-Capelette et modifiant l'échéancier de versement de la participation de la ville de Marseille à l'équilibre du bilan (CM du 16/12/2015). Avenant n°15 substituant la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante, en date du 28 avril 2016 Avenant n°16 (convention n°17/0107) modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 15 décembre 2016) Avenant n°17 (convention n°17/0863) modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 13/7/17) 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) 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) Avenant n°20 (convention n°T1600911 CO) modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 17/12/20 et Délib n° URBA 026-9315/20/CM)	
Échéance actuelle : 15/10/2021->15/10/2023	
Mode de rémunération :	Rémunération forfaitaire 22 868 € 5% sur les dépenses HT 7% sur les recettes HT (commercialisation) 5% sur les recettes HT (gestion) pour la rémunération de liquidation : 0.5% de la demi-des dépenses et des recettes HT
somme	

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 17/12/2020 par la Métropole Délib. n°URB 026-9315/20/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
Budget du CRAC au 31/12/2020 :	168 759 359 € TTC
Participation d'origine :	9,48 Millions € TTC
Participation (au 31/12/2016):	44 544 232 € TTC
Participation versée au 31/12/2016 :	29,67 Millions € TTC
Participation (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 (au 31/12/2019):	52 593 713 € TTC (hors école capelette)
Participation versée au 31/12/2019 :	32,076 Millions € TTC (hors école capelette)
Participation (au 31/12/2020):	52 593 713 € TTC (hors école capelette)
Participation versée au 31/12/2020 :	32,076 Millions € TTC (hors école capelette)

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aujourd'hui ce projet est en cours de redéfinition.

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

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

Le Programme des Équipements 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 CRAC au 31/12/2019 a été approuvé le 17/12/2020 et acte du déroulé des travaux à réaliser dans le cadre de la ZAC à savoir la construction du Groupe scolaire, la viabilisation de l'îlot 15, les travaux de raccordement et de desserte de la SEM, les travaux de démolition de réhabilitation et de mise en sécurité du bâti et du site.

Le présent CRAC au 31/12/2020 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

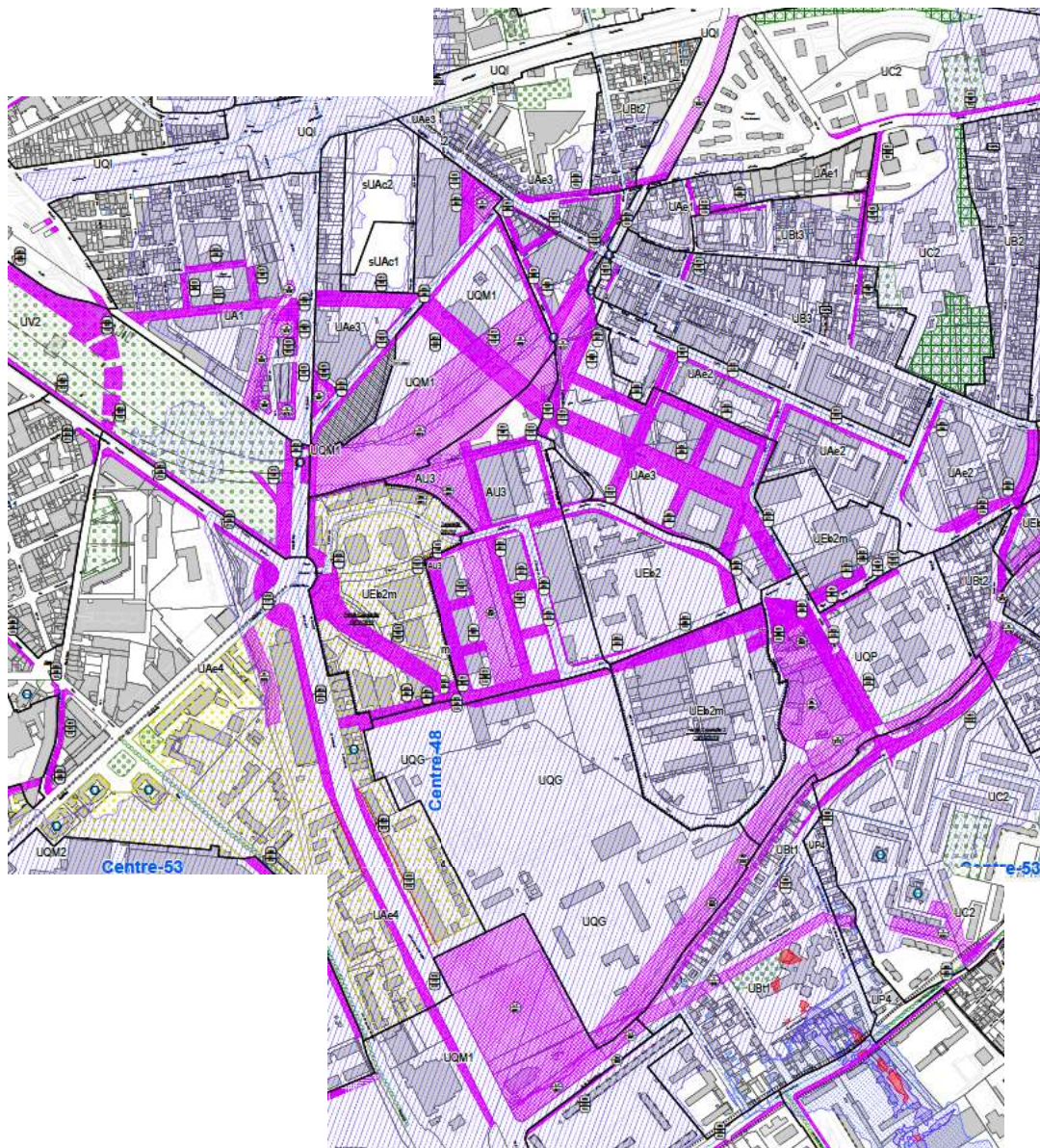
2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT :

CONCESSION CAPELETTE : Plan de Localisation

ZAC de la CAPELETTE
Plan de situation



CONCESSION CAPELETTE : PLUi applicable



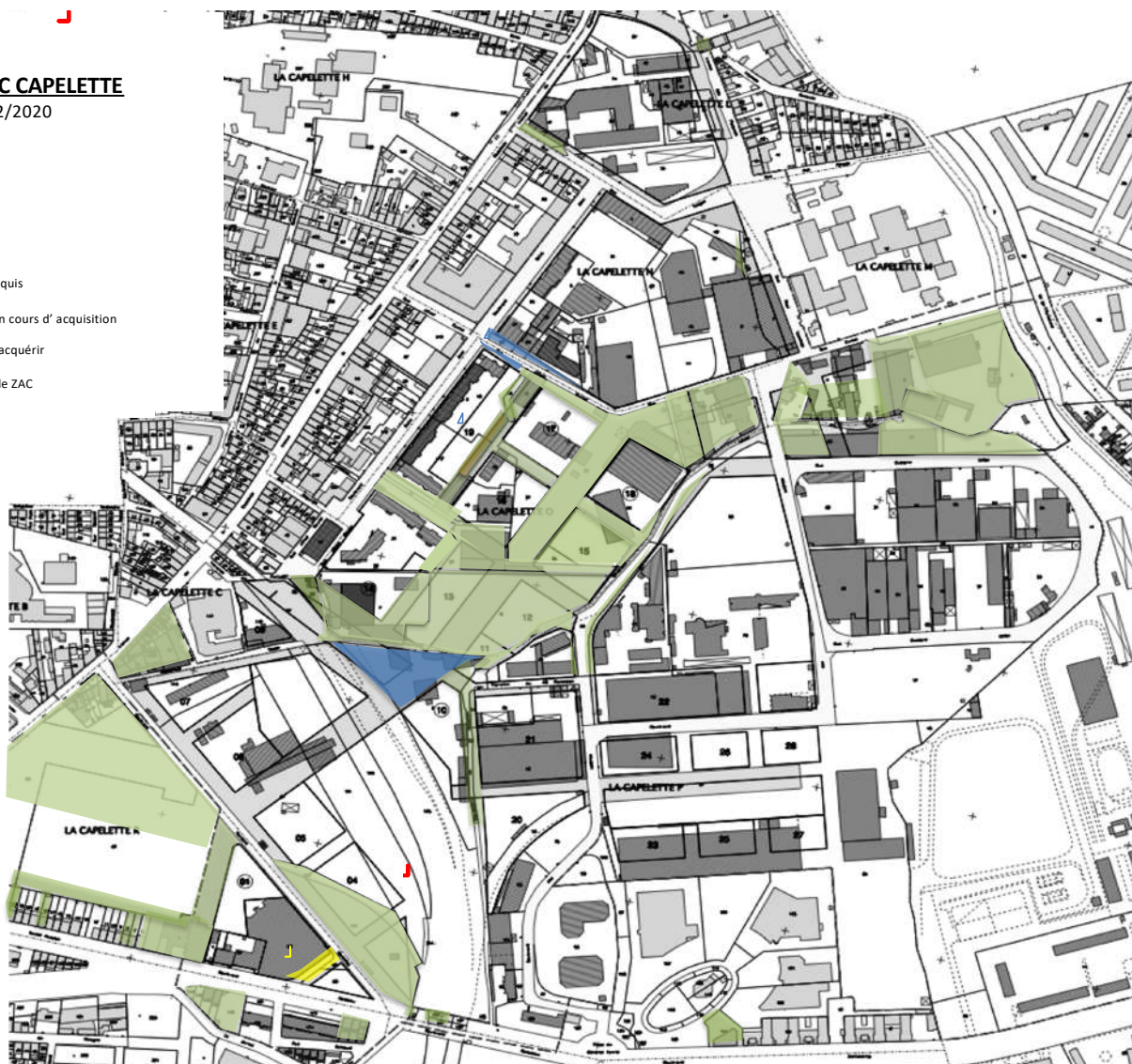
3) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

a. L'avancement des acquisitions foncières :

FONCIER ZAC CAPELETTE CRAC AU 31/12/2020

□ LEGENDE:

- Foncier acquis
- Foncier en cours d'acquisition
- Foncier à acquérir
- Limite de ZAC



ZAC CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
1-Budget Foncier Réalisé	-39 280 181	-39 280 181	100%
B : 177/109-P41 Rue Eiffel	-2		
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci FI	-200 000		
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 589 608	-5 282 808	95%
B : 177/149-Préemption	-46 000	-46 000	100%
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 547 718	-1 461 629	94%
B : 177/160-Relogement	-9 390	-9 391	100%
1-Budget Foncier	-7 392 718	-6 799 828	92%
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000		
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée	-29 116		
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-30 000		
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-1 639 000	-585 000	36%
1a-Budget Enquête Parcellaire	-1 723 116	-585 000	34%

TOTAL BUDGET FONCIER	-48 396 015	-46 665 009	96%
-----------------------------	--------------------	--------------------	------------

GROUPE SCOLAIRE CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
B : 1774/100-Acquisition Foncier Ilot 11 et Ilot 12	-671 441	-144 521	22%

CAP EST

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
1-Budget Foncier	-2 815 196	-2 815 197	100%

Opération réalisée à 100%

POLE DE LOISIRS

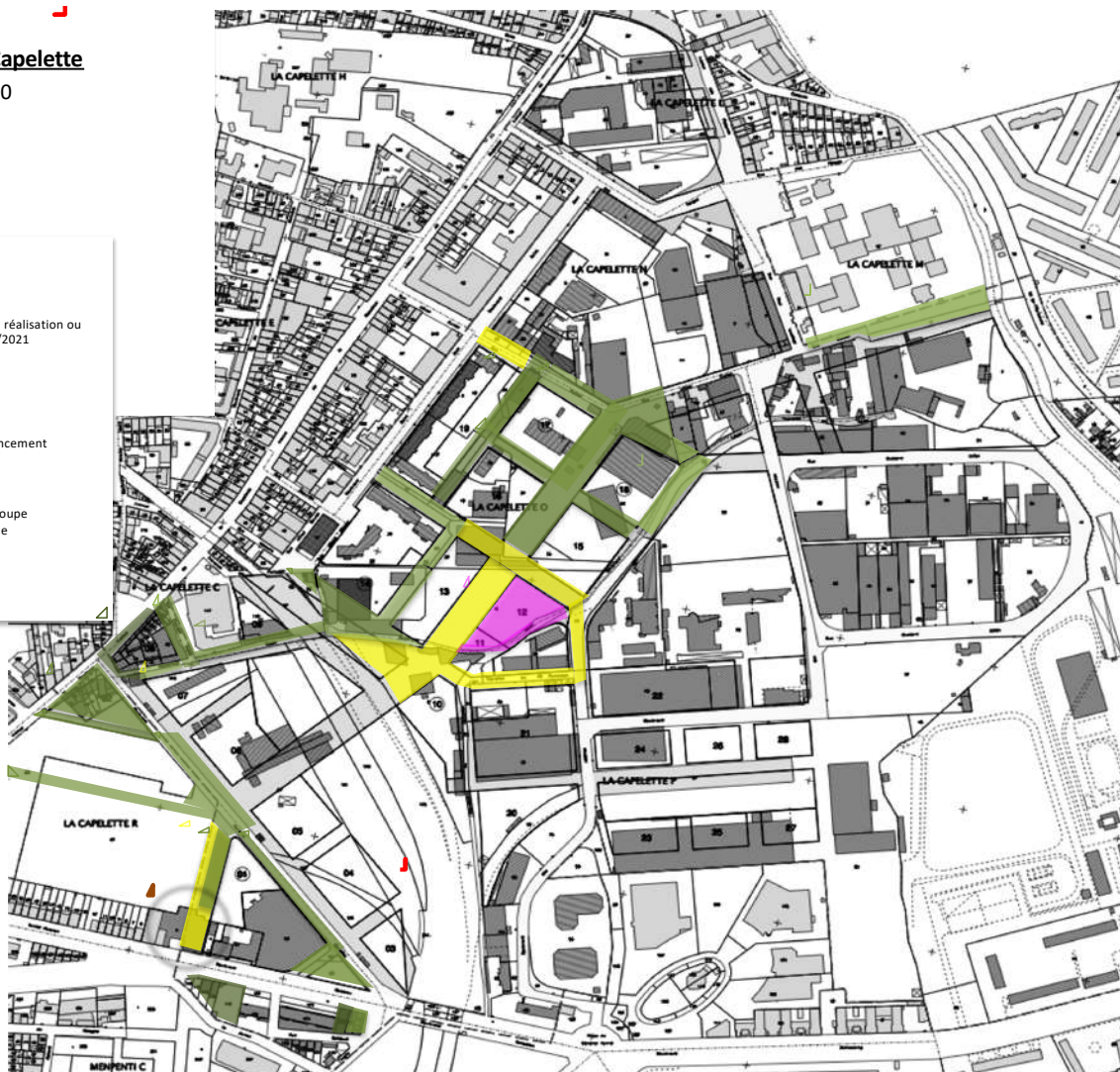
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
1-Budget Foncier	-5 248 211	-5 248 210	100%

Opération réalisée à 100%

L'avancement des travaux :

Travaux ZAC Capelette

31/12/2020



ZAC CAPELETTE

Travaux VRD :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-4 200 000		
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-1 015 267	-1 003 003	99%
2-Budget Travaux Réalisés	-4 179 285	-4 179 285	100%
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-9 562 734	-9 486 436	99%
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-829 691	-817 222	98%
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-517 736	-473 642	91%
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-2 280 000		
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-447 054	-260 721	58%
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-454 295	-418 768	92%
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-461 822	-456 538	99%
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau	-669 950	-56 245	8%
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Boulevard Laz	-22 791		
2-Budget Travaux	-15 246 073	-11 969 572	79%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-24 640 625	-17 151 860	70%

Travaux démolition :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
2a-Budget Démolitions Réalisées	-2 137 128	-2 137 128	100%
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-882 421	-714 698	81%
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-218 994	-218 994	100%
B : 177/312-Démolition R5 Partielle-174/180 Rabatau	-480 000		
B : 177/313-Démolition Sanitor	-359 877	-83 617	23%
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-343 211	-83 622	24%
2a-Budget Démolitions	-2 284 503	-1 100 931	48%
TOTAL BUDGET DEMOLITIONS	-4 421 631	-3 238 059	73%

Travaux de dépollution et imprévus:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
B : 177/325-Dépollution	-2 445 108	-2 048 384	84%
B : 177/326-Terres Stockées Ilot 13	-336 832	-336 832	100%
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-53 275	-53 275	100%
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-281 015	-266 710	95%
2c-Budget Dépollution	-3 116 230	-2 705 201	87%

GROUPE SCOLAIRE CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-69 834	-48 600	70%
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)	-48 000	-42 240	88%
B : 1774/300-Services Concédés/Raccordements	-72 000		
B : 1774/302-Travaux Divers	-87 960		
B : 1774/303-Travaux Ecole	-9 960 000		
B : 1774/304-Travaux Gymnase	-2 880 000		
B : 1774/305-Dépollution	-600 000		
B : 1774/306-Provision pour Révision de Prix	-1 155 600		
B : 1774/307-Tolérance sur Montant Travaux	-672 000		
B : 1774/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-703 806		
B : 1774/409-Provision Évolution Marchés de Service	-64 822		
B : 1774/500-Indemnités Concours (4 Candidats)	-204 300	-204 300	100%
B : 1774/501-1% Artistique	-128 400		
B : 1774/502-Assurance TRC et Do	-186 420		
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Divers	-23 602	-8 297	35%
1-Budget Travaux Ecole Capelette	-16 856 744	-303 437	2%

CAP EST et GROUPE SCOLAIRE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 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	99,8%
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	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-430 387	-430 386	100%
B : 1773/300-Dépollution Pôle de Loisirs	-8 853 951	-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	-11 464 075	-9 960 074	87%

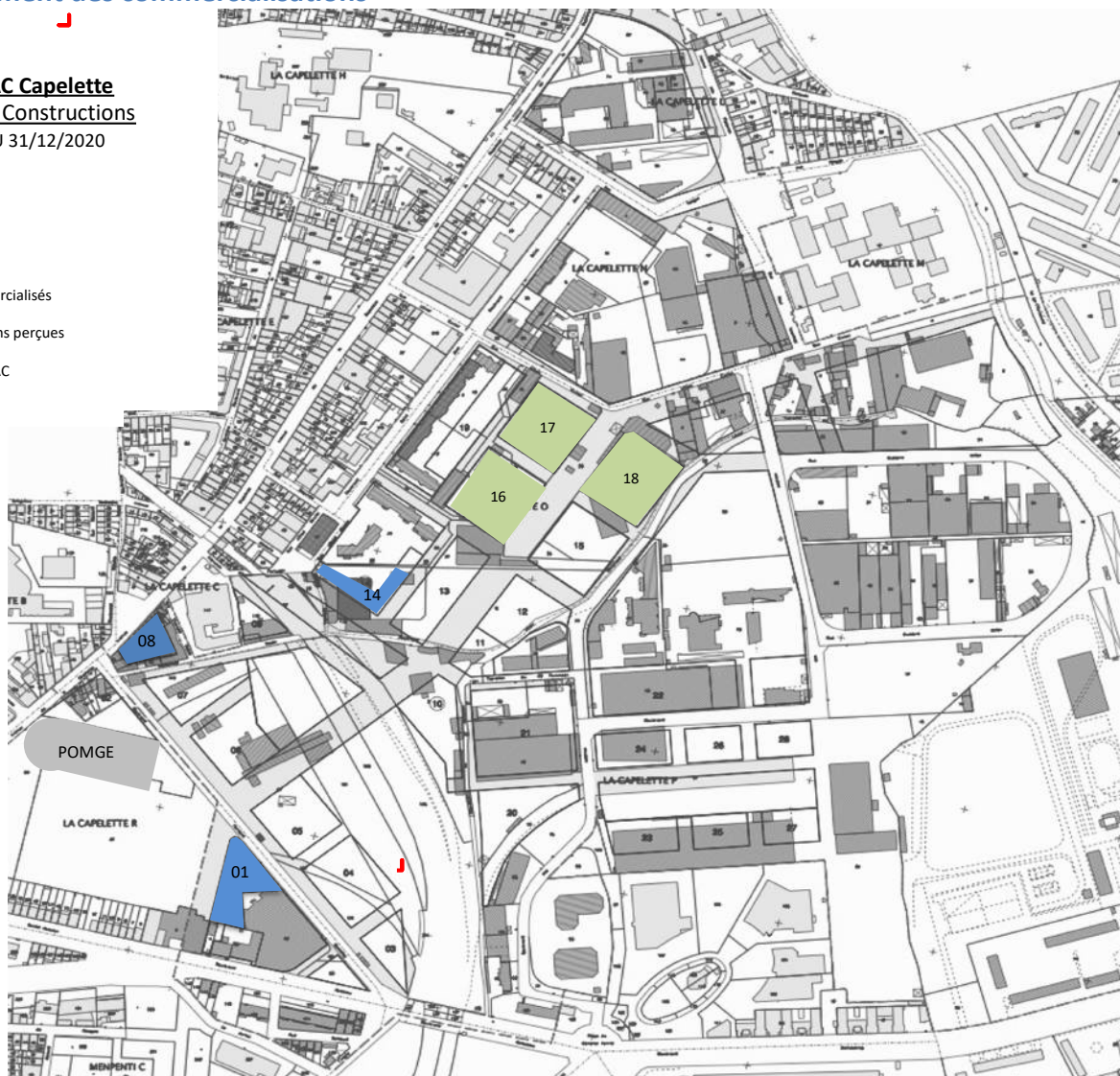
Opération en attente de redéfinition.

b. L'avancement des commercialisations

ZAC Capelette
1/ Constructions
AU 31/12/2020

LEGENDE

- Ilots commercialisés
- Participations perçues
- Limite de ZAC



ZAC CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
1-Budget Cessions Réalisées	4 933 023	4 933 027	100%
A : 177/146-Cessions Bonnefoy ZAC Capelette	6 787 221	3 753 645	55%
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	16 471 258	3 753 645	23%
TOTAL BUDGET CESSIONS	21 404 281	8 686 672	41%

CAP EST

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
1-Budget Cessions	17 176 272	17 176 271	100%

POLE DE LOISIRS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
1-Budget Cessions	16 934 620	16 934 620	100%

GROUPE SCOLAIRE CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
4-Budget Participations Équipements	20 573 467		
Sous-total recettes	20 573 467		

c. L'avancement des participations du concédant

ZAC CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	30 776 401	17 000 000	55%
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	24 300 367	24 300 367	100%
4-Budget Participations	55 076 768	41 300 367	75%

CAP EST

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
4-Budget Participations	-1 973 610	-1 973 607	100%

POLE DE LOISIRS

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 1773/400-Participations Metropole à l'Équilibre	741 308		
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-1 250 752	-1 250 752	100%
4-Budget Participations	-509 444	-1 250 752	246%

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ÉCARTS CONSTATÉS 2020

ZAC de la CAPELETTE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 7 245 872 € TTC à comparer à 6 152 363 € TTC payées soit un écart de -1 093 509€ (variation de -15%).

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 177/114-Evictions Commerciales	-85 000		-85 000	
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-158 332	-102 318	-56 014	-35%
1-Budget Foncier	-243 332	-102 318	-141 014	-58%
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000		-25 000	-100%
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	-45 880	-45 880		
B : 177/123-Illet 19-O 70 Vhj	-18 000		-18 000	-100%
B : 177/124-L47-Elargissement Rue Desforges	-20 000		-20 000	-100%
B : 177/125-Sci St Esprit (Illet 15)	-3 593 600	-3 593 600		
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-906 000	-585 000	-321 000	-35%
1a-Budget Enquête Parcellaire	-4 662 080	-4 224 480	-437 600	-9%
TOTAL BUDGET FONCIER	-4 905 412	-4 326 798	-578 614	-12%

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 2021.
- Poste 150 : les frais annexes s'avèrent moins importants qu'envisagés et seront reportés sur 2021 pour les dossiers en cours.
- Poste 118 : la nécessité de cette acquisition est à confirmer dans le cadre du projet d'aménagement des espaces publics desservant le groupe scolaire ; si la dépense est bien confirmée elle sera à réaliser en 2021. Des accords amiables étant en cours sur le Nord de la parcelle, cette surface sera l'objet d'une seconde phase d'échanges.
- Postes 120, 121 et 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 2021 sous réserve de résorption des duretés foncières constatées
- Poste 124 : poste sur estimation au CRAC précédent, poste supprimé
- Poste 128 : Au vu des délais des procédures en cours une partie de cette dépense est décalée en 2021-2022 sous réserve de résorption des duretés foncières existantes (saisie juge de l'expropriation).

b. Les Dossiers en phase « Études »

Les études ont porté sur :

- Études foncières (géomètre) pour des acquisitions.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-37 635	-2 157	-35 478	-94%

Pour ce poste, l'écart s'explique par la non mise en œuvre d'étude sur la ZAC du fait notamment de l'étude actuellement en cours de reprise à plat du programme global.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-359 240	-346 976	-12 264	-3%
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-77 612	-1 440	-76 172	-98%
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-12 469		-12 469	-100%
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-482 712	-473 642	-9 070	-2%
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-160 485	-87 207	-73 278	-46%
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-61 784	-26 257	-35 527	-58%
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-5 286		-5 286	-100%
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-1 980	-1 980		
2-Budget Travaux	-802 328	-590 526	-211 802	-26%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-1 161 568	-937 502	-224 066	-19%

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

- Pour le poste 351 : du fait du décalage des acquisitions et de la présence du bâtiment « SANITOR », les travaux de modification des réseaux n'ont pu être réalisés. Ces travaux seront intégrés dans les espaces publics du Groupe scolaire.
- Pour le poste 356 : les travaux de la 2nde et dernière phase d'aménagement de la place Rabatau – Argile ont été réalisés en 2019. Les paiements seront soldés en 2021 après levée des réserves et rétrocession des ouvrages.
- Pour le poste 358 : les travaux ont été réceptionnés en septembre 2020, les sommes restantes seront soldées après la garantie de parfait achèvement (GPA) en 2021.
- 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.
- Pour le poste 369 : les travaux nécessitent des interventions afin de finaliser les réceptions, les sommes restantes seront soldées après réception en 2021.
- Pour le poste 370 : litige en cours sur ce dossier à solder selon retour des démarches judiciaires.

Travaux démolition :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-59 852	-330	-59 522	-99%
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-119		-119	-100%
B : 177/312-Démolition R5 Partielle- 174/180 Rabatau	-4 531		-4 531	-100%
B : 177/313-Démolition Sanitor		-83 617	83 617	
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-119 985		-119 985	-100%
2a-Budget Démolitions	-184 487	-83 947	-100 540	-54%

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

- Pour le poste 300 : pas d'intervention de démolition réalisées en 2020, une étude est à lancer afin d'identifier les démolitions à réaliser sur 2021 et 2022, la provision est à conserver.
- Pour le poste 308 : 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 313 : Ces interventions ont été réalisées dans le cadre des échanges avec « SANITOR » afin de finaliser les démarches administratives du transfert au 44 rue Gustave Eiffel et permettre la signature de l'acte authentique correspondant
- Pour le poste 315 : pas d'intervention nécessaire sur 2020, la provision doit être maintenue dans la perspective des travaux des concessionnaires à venir notamment en préalable à 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. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-14 272		-14 272	-100%

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

- Pour le poste 331 : des travaux de dépollution sont nécessaires dans le cadre du Groupe scolaire et l'aménagement de ses abords, ces dépenses sont décalées sur 2021 du fait du décalage du planning.

Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-249 083	-100 059	-149 024	-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 400. Le décalage du lancement de certaines opérations amplifie cet écart.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-90 825	-222 149	131 324	145%
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-52 088	-52 088		
B : 177/502-Assurance	-11 355	-17 081	5 726	50%
B : 177/503-Taxes Foncières	-165 384	-125 355	-40 029	-24%
3-Budget Depenses Annexes	-319 652	-416 673	97 021	30%

Les écarts s'expliquent de la manière suivante :

- Pour le poste 500 : Ce poste a été sous-évalué du fait notamment de vandalisme observé sur les bornes du POMGE nécessitant des réparations et remplacement des équipements successifs (36k€), de la nécessité d'opération du curage du bassin et de nettoyage du parking du POMGE (68k€) et d'intervention diverses sur des propriétés SOLEAM (27k€).
- Pour le poste 502 : poste sous-estimé au CRAC précédent. Remis à jour selon dépenses réellement réalisées.
- Pour le poste 503 : poste surestimé du fait de remboursement suite à des prises en compte de cessions.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-338 287	-279 569	-58 718	-17%
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-30 260		-30 260	-100%
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-5 216	-3 952	-1 264	-24%
4-Budget Remuneration	-373 763	-283 521	-90 242	-24%

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 2021.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 982 392€ TTC à comparer à 126 864€ TTC reçues soit un écart de -855 528€ (variation de -88%).

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 177/156-44 Eiffel	864 575		-864 575	-100%

En 2020, 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. Cette cession est intervenue le 8 janvier 2021.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	102 762	93 926	-8 836	-9%
A : 177/501-Produits Divers	15 055	32 938	17 883	119%
3-Budget Divers	117 817	126 864	9 047	8%

Pour le poste 500 : poste légèrement sur-évalué au CRAC précédent.

Poste 501 : poste sous-évalué du fait de la prolongation de la COP LM18 sur 2020 de location du hangar Corania.

ECOLE CAPELETTE

1) LES DEPENSES

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-45 348	-32 154	-13 194	-29%
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)	-4 716	-11 340	6 624	140%
B : 1774/500-Indemnités Concours (4 Candidats)	-72 300	-72 300		
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Divers	-6 324	-2 922	-3 402	-54%
1-Budget Travaux Ecole Capelette	-128 688	-118 716	-9 972	-8%
B : 1774/401-Bureau Contrôle Ct	-26 577	-1 860	-24 717	-93%
B : 1774/402-Coordinateur Sécurité CSPS		-378	378	
B : 1774/404-Maitrise d'Oeuvre (Ecole)	-268 973	-316 416	47 443	18%
B : 1774/405-Maitrise d'Oeuvre (Gymnase)	-72 131	-95 971	23 840	33%
B : 1774/406-Maitrise d'Oeuvre (Miss Compl TF)	-31 880		-31 880	-100%
B : 1774/407-Maitrise d'Oeuvre (Miss Compl To)	-8 090		-8 090	-100%
B : 1774/408-Maitrise d'Oeuvre (Dépollution)	-18 260		-18 260	-100%
2-Budget Honoraires Ecole Capelette	-425 911	-414 625	-11 286	
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-23 510	-22 229	-1 281	-5%
4-Budget Remuneration Ecole Capelette	-23 510	-22 229	-1 281	-5%
Sous-total dépenses	-578 109	-555 570	-22 540	-4%

Globalement le montant des dépenses est inférieur de 4%.

Poste 200 : du fait du décalage du planning des études la G2 PRO n'a pas encore été produite.

Poste 201 : le projet a fait l'objet d'une commande supplémentaire à l'économiste afin d'avoir un accompagnement tout au long des études

Poste 504 : provision surévaluée au CRAC précédent

Poste 401 : du fait du décalage des études, l'avancement de cette prestation est ralenti

Poste 402 : le coordonnateur SPS a été sollicité en conception

Poste 404 : CRAC précédent sous-évalué

Poste 405 : CRAC précédent sous-évalué

Poste 406 : les missions ont bien été initiées mais pas suffisamment avancées pour faire l'objet de facturation

Poste 407 : les missions ont bien été initiées mais pas suffisamment avancées pour faire l'objet de facturation

Poste 408 : cette prestation n'a pas fait l'objet de commande en 2020. Les études sont reportées sur 2021.

Poste 300 : l'écart est lié aux dépenses réalisées dans l'année.

Cette opération est financée par la Ville de Marseille par une convention financière tripartite entre la Ville de Marseille, la Métropole et la Soléam. Cette convention doit faire l'objet d'un avenant afin de tenir compte de l'augmentation des dépenses actées au CRAC précédent.



2) LES RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 1774/330-Participations Ville Equipement Ecole Capelette	907 020		-907 020	-100%

Aucune participation n'a été versée en 2020 par la Ville. A relancer.

CAP EST-POLE DE LOISIRS

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 3 323 € TTC à comparer à 1 063 € TTC payées soit un écart de -2 260€

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 1771/305-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-2 260		-2 260	-100%
2-Budget Travaux	-2 260		-2 260	-100%
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-1 020	-1 020		
2-Budget Travaux	-1 020	-1 020		
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-43	-43		
4-Budget Remuneration	-43	-43		

Aucun travaux de dépollution n'a été nécessaire en 2020. Planning et besoin à recalculer selon obtention permis SIFER sur nouveau projet.

LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAPELETTE

Trésorerie CONSOLIDEE à fin 2019 : + 6 019 545 €
Trésorerie CONSOLIDEE prévue fin 2020(crac 2019) : -49 698€
TRESORERIE CONSOLIDEE FIN 2020 : -232 571 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 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 les prochaines années 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
46 rue gustave eiffel	855 P 146	sci fl	200 000	0	0	01/06/2022
rue gustave eiffel	855 P 41	lotissement	1	11 168	0	01/12/2022
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		
Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis		LE WILSON	25 000	0	0	01/12/2021
64 rue alfred curtel - lot 24	855 M 2	panariello zinno	140 000	0	0	31/12/2021
64 rue alfred curtel - lot 25	855 M 2	liger	107 000	0	0	31/12/2021
64 rue alfred curtel - lot 28	855 M 2	sci caplaz	107 000	0	0	31/12/2021
Elarg. Haut Curtel N59- Syndicat des copropriétaires ESPACE SAINT JEAN	855N59 pour 213 m2	ESPACE SAINT JEAN	29 116	213	0	31/12/2021
Ilot 19-O 70 Vhj		SCI Vhj	30 000	0	0	31/12/2021
Total 13-Acquisitions enquête parcellaire			438 116	213		
174-180 Bd Rabatau		ULTRAS	85 000	0	0	31/12/2021
74 rue curtel		ASSOCIATION MOSQUEE	221 800	0	0	04/05/2023
Total 1e-Evictions commerciales			306 800	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 : **39K€** TTC en 2021 puis 15K€ en 2022 et 2023.

-AMO Rétrocession des équipements publics réalisés : **18K€** TTC en 2021 et 2022, 36K€TTC en 2023.

Un total de 143K€TTC sur 3 ans.

Honoraires sur travaux

- Solde d'études techniques diverses : **30K€** TTC en 2021
- Avancement de la maîtrise d'œuvre (contrat INGEROP en cours) pour l'aménagement de la ZAC : **562K€** TTC entre 2021 et 2023
- Études de de maîtrise d'œuvre pour la desserte du nouveau groupe scolaire de la Capelette : **295K€** HT
 - o 40% en 2021
 - o 40% en 2022
 - o 20% en 2023
- Mission d'OPC pour les abords du groupe scolaire Pour **90K€** HT
 - o 50% en 2021
 - o 45% en 2022
 - o 5% en 2023
- Études de maîtrise d'œuvre relative à la desserte Sud du projet « Bleu Capelette » et liaison « Bonnefoy / Rabatau » : **150K€** HT
 - o 30% en 2021
 - o 50% en 2022
 - o 20% en 2023
- Études de maîtrise d'œuvre pour le programme de démolitions **120K€** HT
 - o 30% en 2021
 - o 50% en 2022
 - o 20% en 2023
- Études géotechniques et de détection de pollution en corrélation avec les travaux prévus : **65K€** HT
 - Voies de desserte du groupe scolaire
 - Boulevard Lazer
 - o 75% en 2021
 - o 25% en 2022
- Mission SPS pour le suivi de l'ensemble des opérations de la ZAC hors Groupe Scolaire **80K€** HT
 - o 20% en 2021
 - o 40% en 2022
 - o 40% en 2023
- Études de raccordement et de desserte du bâtiment de la SEM sur le boulevard Lazer : **5K€** HT en 2021

Le total des honoraires représente environ 1,557M€TTC sur 3 ans.

c. En ce qui concerne les travaux

Aménagements VRD :

- Poste Travaux abords école Groupe Scolaire
=> Travaux de dépollution (poste 325) : 300K€ HT sur 2021 solde en 2022
=> et travaux voirie desserte (BUDGET 2-Tvx abords école), réalisation d'un parc (ilot 13): 1M€ HT sur 2021, 2M€ HT sur 2022 et 500k€ HT sur 2023
- Travaux de raccordement du bâtiment SEM sur le boulevard Lazer (poste 379) : **20K€** HT, 100% en 2021
- Poste 351 =>Modification réseaux : **64K€** HT, 100% en 2021
- Poste 356 =>Solde travaux place 1 et 2 : **10K€** HT, 100% en 2021
- Poste 358=> Solde travaux parking fonderie **40K€** HT en 2021
- Poste 359=>Travaux liaison Bonnefoy / Rabatau et desserte Sud « Bleu Capelette » : **1,9M€** HT. Ces travaux sont étroitement liés aux avancées du projet Bleu Capelette et au relogement des Ultras.
 - o 10% en 2021
 - o 50% en 2022
 - o 40% en 2023

- Poste 368=>Raccordements : **55K€** HT sur 2021, 60K€HT sur 2022 et solde 2023.
- Poste 369=>Solde travaux abords ilot08 : **30K€** HT en 2021
- Poste 370=>Solde travaux abords ilot13 : **4,5K€** HT en 2021. Ce montant correspond au solde des travaux déjà réalisés. Des travaux de pérennisation devront être envisagés et ne sont pas pris en compte dans ces prévisions. Les travaux réalisés et de pérennisation ainsi que leurs montants peuvent être justifiés en remplacement du mail des aciéries compris au PEP de la ZAC qui ne sera pas réalisé (foncier non maîtrisé).
Mais préalablement cela doit faire l'objet d'une validation de la Ville.
- Poste 375=>Travaux réhabilitation (occupation transitoire + maisons Rabatau) : **35K€** HT en 2021, 280K€ HT 2022, 196K€ HT en 2023.

Soit 9M€TTC sur 3 ans.

Désignation lignes budgétaires	2021	2022	2023
En Euros	Prév.	Prév.	
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-1 200 000	-2 400 000	-600 000
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-12 264		
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-76 299		1
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-12 469		
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-44 094		
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-228 000	-1 140 000	-912 000
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-66 710	-71 772	-47 851
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-35 527		
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-5 286		2
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau	-41 871	-334 975	-236 859
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Boulevard Laz	-22 791		
2-Budget Travaux	-533 047	-1 546 747	-1 196 707
2a-Budget Démolitions	-239 865	-689 542	-254 504
B : 177/325-Dépollution	-359 005	-37 720	1
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-14 303		-2
2c-Budget Dépollution	-373 308	-37 720	-1
2d-Budget Imprévus			-1 698 817
TOTAL TRAVAUX	-2 358 484	-4 674 009	-3 750 029

Démolitions :

Budget 2a :

Travaux de mise en sécurité murage.. : **140K€** HT sur 3 ans

Démolitions diverses **630K€** HT y compris les parcelles 855 R5 et SANITOR sur 3 ans.

Divers (diag) : **216K€** HT sur 3 ans

Soit 1,18M€TTC sur 3 ans.

Aléas : Provision de 1,104 K€ HT (budget imprévus) pour tenir compte de l'augmentation des recettes avec la cession du parking et la perte de recette sur le pôle de loisirs (conformément au décision de justice sur la dépollution) et à l'augmentation des honoraires techniques et taxes foncières=>participation AMP stable. Ce poste est prévu en dépense en 2023.

d. En ce qui concerne les dépenses diverses pour la ZAC de la Capelette

Poste 500 : charges de gestion estimées à **215K€** HT sur 3 ans.
 Poste 501 : Taxe sur salaire : **73K€** HT sur 3 ans
 Poste 502 : Assurance induite par le patrimoine estimées à **12K€** TTC sur 3 ans
 Poste 503 : Taxe foncière induite par le patrimoine estimé à **382K€** TTC sur 3 ans

e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire pour la ZAC de la Capelette

-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 la rétrocéder 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€ en 2022.

-La rémunération sur dépenses : 5% des dépenses HT

Base 2021 : 3 368 480 € HT soit 168 424€

Base 2022 : 4 766 320 € HT soit 238 316€

Base 2023 : 2 876 540 € HT soit 143 827€

-La rémunération sur recettes : 7% des recettes HT

Base 2021 : 864 575€ HT AA du 44 EIFFEL soit 30 260€

Base 2021 : 2 527 980 € HT CV TARIZZO soit 88 479€

Base 2022 : 2 527 980 € HT CV TARIZZO soit 88 479€

Base 2022 : 6 239 200€ HT CV soit 218 372€

Base 2023 : 6 239 200€ HT AA soit 218 372€

Base 2023: 845 600€ HT AA soit 59 192€

-L'avenant n°16 La Capelette intègre l'évolution de l'îlot 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'îlot15) 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

-La rémunération sur dépenses (groupe scolaire) : 5% des dépenses HT

Base 2021 : 2 415 857 € HT soit 120 792€

Base 2022 : 5 511 776 € HT soit 275 588€

Base 2023 : 7 497 304 € HT soit 374 865€

2) LES RECETTES ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de cession

- En 2021 : 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 2021 : Prévision de signature d'un compromis sur l'ilot du parking avec réitération en 2022
- En 2022 : Prévision de signature d'un compromis sur l'ilot 15 avec réitération en 2023
- En 2023 : Prévision de Cession du Parc à la Ville de Marseille après validation par cette dernière
- En 2023 : Prévision de cession des biens de retour

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
855C142-144-145-148	IILOT 8	SOGIMA	1 202 577	1 496	804	23/10/2014	20/12/2016
44 EIFFEL	855 P 53	CAP 10	800 000	2 096	382	24/10/2018	11/01/2021
44 EIFFEL-74 Curtel	855 P 164 et 855 M 15	CAP 10	64 575	934	69	24/10/2018	11/01/2021
Ilot 15	SDP	VDM	3 276 000	5 460	600	30/09/2022	30/06/2023
Total 2L-Cessions Logements			5 343 152	9 986			
Ilot 15 BUREAUX	SDP		2 500 000	10 000	250	30/09/2022	30/06/2023
Total 4b-Cessions Activités/bureaux			2 500 000	10 000			
Ilot 15 COMMERCES	SDP		463 200	1 544	300	30/09/2022	30/06/2023
Ilot parking	SDP		2 527 980	9 723	260	01/10/2021	01/07/2022
Total 5b-Cessions Commerces			2 991 180	1 544			
Ilot 13-Parc	SDP	VDM	845 600	4 228	200	01/01/2024	00/00/00
4 Rue A. Saurel-855O105	855O105 lot 173/175/182/214	AMP	317 702	158	0	31/07/2024	00/00/00
Total 9-Cessions biens de retour Concédant			1 163 302	4 386			

b. En ce qui concerne les autres Recettes :

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

3) BILAN CONSOLIDE : LES PARTICIPATIONS DU CONCÉDANT

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

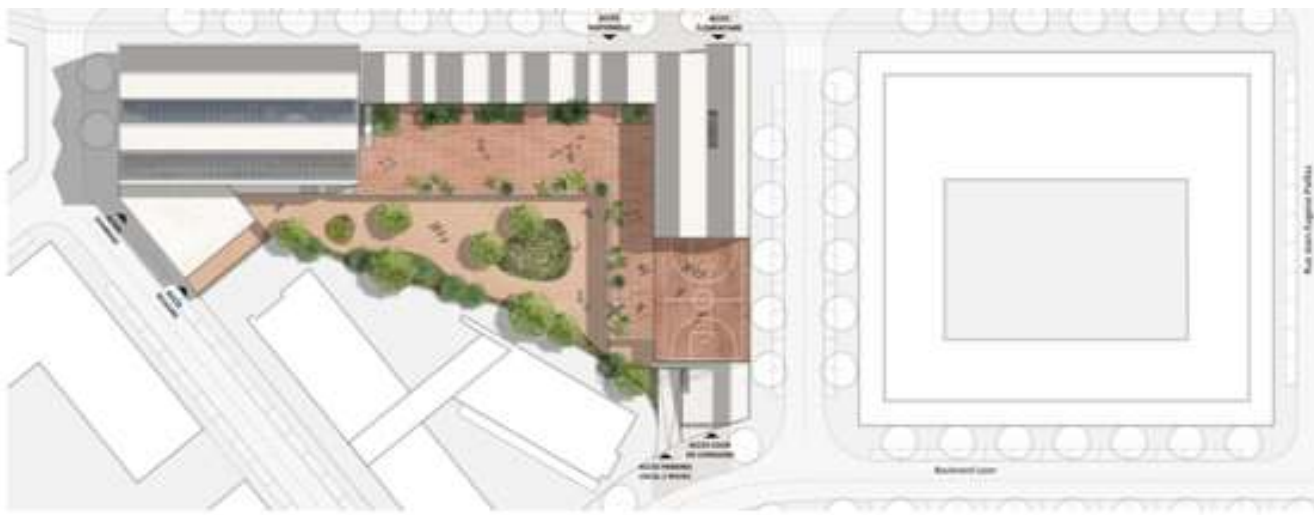
Déjà versées AMP au 31/12/20 :17 000 000€

Prévu 2021 : 400 000 €

Prévu 2022 : 2 000 000€

Prévu 2023 : 12 117 709€ dont 741 308€ (pôle de loisirs)

4) LES DÉPENSES DU GROUPE SCOLAIRE



Pour les honoraires techniques :

- Mission d'Ordonnancement Pilotage et Coordination : mission globale pour le suivi des travaux du Groupe Scolaire et des espaces publics aux abords – part imputée sur l'opération 1774 = **123 K€ HT** avec les prévisions suivantes :
 - 10% en 2021
 - 32% en 2022
 - 58% en 2023
- Mission de Contrôle Technique = **44,5 K€ HT** avec les prévisions suivantes :
 - 10% déjà réglés en 2020
 - 25% en 2021
 - 25% en 2022
 - 40% en 2023
- Mission de Coordination de sécurité et de protection de la santé = **33 K€ HT** avec les prévisions suivantes :
 - 15% en 2021
 - 30% en 2022
 - 55% en 2023
- Mission de maîtrise d'œuvre du Groupe Scolaire **1 242 K€ HT** budgétisés avec le découpage suivant :
 - MOE École **863 K€ HT** avec les prévisions suivantes :
 - 30% déjà réglés en 2020
 - 30% en 2021
 - 20% en 2022
 - 20% en 2023
 - MOE Gymnase **238 K€ HT** avec les prévisions suivantes selon délai de MEC du PLUi et dureté foncière liée :
 - 35% déjà réglés en 2020
 - 22,5% en 2021
 - 22,5% en 2022
 - 20% en 2023
 - MOE Missions complémentaires TF **132 K€ HT** avec les prévisions suivantes :
 - 60% en 2021
 - 30% en 2022
 - 10% en 2023
 - MOE Missions complémentaires TO **35 K€ HT** avec les prévisions suivantes :

- 30% en 2021
- 50% en 2022
- 20% en 2023
- Maîtrise d'œuvre dépollution **70 K€ HT** avec les prévisions suivantes :
 - 65% en 2021
 - 35% en 2022

Le total des honoraires techniques représente environ 1,4M€ TTC sur 3 ans.

Pour le Groupe Scolaire :

- Poste 100 : la dépense correspond à l'acquisition de la parcelle P3
- Poste 200 : études de site **58 K€ HT** avec 70% déjà réglés, 20 % en 2021, 7% en 2022 et 3% en 2023
- Poste 201 : études et assistances diverses **40 K€ HT** avec 85% déjà réglés et 15% en 2022
- Poste 300 : Services concédés / raccordement **60 K€ HT** avec 100% prévus en 2022
- Poste 302 : Travaux divers **73,3 K€ HT** 100% prévus en 2023
- Poste 303 : Travaux École **8 300 K€ HT** avec 5% en 2021, 50% en 2022, 45% en 2023
- Poste 304 : Travaux Gymnase **2 400 K€ HT** avec 25% en 2022, 75% en 2023 selon délai de MEC du PLUi et dureté foncière liée
- Poste 305 : Dépollution **500 K€ HT** avec 100% en 2021
- Poste 306 : Provision pour révisions de prix **963 K€ HT** répartis à 25% sur 2021 et 2022, 50% sur 2023
- Poste 307 : tolérance sur montant travaux **560 K€ HT** répartis à 25% sur chaque année de 2021 à 2023
- Poste 320 : Imprévus sur coûts travaux **586 K€ HT** 100% en 2023
- Poste 409 : Provision évolution marchés de service **54 k€ HT** 100% en 2023
- Poste 501 : 1% artistique **107 K€ HT** avec 20% en 2021, 20% en 2022 et 60% en 2023
- Poste 502 : Assurance TRC et Do **186 K€ HT** prévus en 2021
- Poste 504 Frais de repro / Pub. Officielle / divers **20 K€ HT** avec 35% déjà réglés, 45% en 2021, 20% en 2022

Le total des dépenses travaux représente environ 17M€ TTC sur 3 ans.

Désignation lignes budgétaires	2021	2022	2023
En Euros	Prév.	Prév.	
B : 1774/100-Acquisition Foncier Ilot 11 et Ilot 12	-526 920		
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-14 934	-4 800	-1 500
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)		-5 760	
B : 1774/300-Services Concédés/Raccordements		-72 000	
B : 1774/302-Travaux Divers			-87 960
B : 1774/303-Travaux Ecole	-600 000	-4 800 000	-4 560 000
B : 1774/304-Travaux Gymnase		-720 000	-2 160 000
B : 1774/305-Dépollution	-600 000		
B : 1774/306-Provision pour Révision de Prix	-288 900	-288 900	-577 800
B : 1774/307-Tolérance sur Montant Travaux	-168 000	-168 000	-336 000
B : 1774/320-Imprévus sur Coûts Travaux			-703 806
B : 1774/409-Provision Évolution Marchés de Service			-64 822
B : 1774/500-Indemnités Concours (4 Candidats)			
B : 1774/501-1% Artistique	-24 000	-24 000	-80 400
B : 1774/502-Assurance TRC et Do	-186 420		
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Divers	-10 824	-4 481	
B : 1774/505-Mission Synthèse			
1-Budget Travaux Ecole Capelette	-2 419 998	-6 087 941	-8 572 288

5) LES RECETTES DU GROUPE SCOLAIRE : LA PARTICIPATION DE LA VDM À LA RÉALISATION DU GS

Le montant total s'élève à la somme de 20,6M€TTC.

2021 : 8 166 170€ dont 7 259 150€ au titre de 2021

2022 : 6 753 319€

2023 : 5 653 978€ = 4 080 511€ + 1 573 466€

Prévoir un avenant pour le complément de 1 573 466€TTC (validation VDM nécessaire)

6) LES DEPENSES ET RECETTES DU LOTISSEMENT CAP EST ET DU POLE DE LOISIRS

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€
 - o Budget travaux école : 3 441 063,72€
- Le montant des recettes HT s'élève à la somme de :
 - o Budget divers : 430 346€+ 10 407 116€ (hors produits financiers)
 - o Budget cessions : 14 497 765€
- Soit au total : 47 689 502,7€
- La moitié $23\,844\,751,4\text{€} \times 0,05\% = 119\,870\text{€}$ (Rém. De liquidation) à prendre sur 2021.

-Pour le Pôle de Loisirs et de Commerces, il n'y a pas de dépenses prévues en 2021, ce dossier étant bloqué et en attente d'une redéfinition.

Prévision 2021/2023 : 1,5M€ pour la réalisation de travaux de dépollution, de voiries et réseaux aux abords des projets y compris honoraires techniques et rémunération du concessionnaire. Ce montant sera à affiner une fois le projet du promoteur validé.

b. Les recettes

Suite à un contentieux relatif à la pollution du sol du terrain d'assiette jouxtant le terrain d'assiette du PALAIS DE LA GLACE ET DE LA GLISSE vendu par RFF (aujourd'hui SNCF), lot D (îlot 1 et voie nouvelle), une expertise judiciaire de Monsieur THEVENIN a été déposée le 20 juillet 2009.

Le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a condamné la SNCF à payer à la SOLEAM la somme de 1.400.816, 20 € HT, soit 1 680 979,44 € TTC, par son jugement du 11 décembre 2018.

La SNCF a fait appel, la procédure est toujours en cours.

Un second contentieux porte sur le terrain destiné à accueillir le pôle de loisir Capelette (lot B, parcelle R66 et R67).

L'expert THEVENIN a déposé son rapport d'expertise partiel le 31 décembre 2017. Une dépollution du terrain réalisée par Marseille Aménagement a ensuite été constatée par M. THEVENIN. Un projet d'assignation en référé a été établi pour un montant de 1 707 724,33 € TTC. Des échanges amiables sont en cours, rendus obligatoires par la loi. Selon les retours des échanges amiables, une procédure pourra être lancée.

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 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
1-Budget Foncier Réalisé	-39 232 911	-39 232 911	
B : 177/109-P41 Rue Eiffel	-2	-2	
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci FI	-200 000	-200 000	
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 589 608	-5 589 608	
B : 177/149-Préemption	-135 000	-46 000	-89 000
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 365 158	-1 365 158	
B : 177/160-Relogement	-8 060	-8 060	
1-Budget Foncier	-7 297 828	-7 208 828	-89 000
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000	-25 000	
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée	-50 000	-29 116	-20 884
B : 177/121-Elarg. Haut Curtel N 58 Partie	-3 600		-3 600
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-18 000	-30 000	12 000
B : 177/124-L47-Elargissement Rue Desforges	-20 000		-20 000
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-1 606 000	-1 639 000	33 000
1a-Budget Enquête Parcellaire	-1 722 600	-1 723 116	516
TOTAL BUDGET FONCIER	-48 253 339	-48 164 855	-88 484

Le « budget Foncier » a augmenté principalement :

-Poste 123 et 128 : les indemnités pour l'expropriation des parcelles concernées sont supérieures aux estimations initiales.

Et a diminué sur :

-Poste 149 : le projet de préemption « SCI GB » au 49 avenue des platanes a été supprimé.

-Poste 120, 121 et 124 : les indemnités versées aux expropriés ont été plus faibles que les prévisions et le poste 124 est supprimé

1.2 • Études générales et particulières

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
1a-Budget Etudes Générales	-1 353 091	-1 353 091	

Ce poste est inchangé.

1.3 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-3 500 000	-3 500 000	
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-846 056	-846 056	
2-Budget Travaux Réalisés	-3 470 710	-3 470 710	
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-8 002 760	-8 002 760	
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-698 992	-698 992	
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-402 260	-431 447	29 187
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-1 900 000	-1 900 000	
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-373 234	-373 234	
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-378 579	-378 579	
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-384 852	-384 852	
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau	-560 000	-560 000	
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Boulevard Laz	-200 000	-18 993	-181 007
2-Budget Travaux	-12 900 677	-12 748 857	-151 820
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-20 717 443	-20 565 623	-151 820

Le budget « travaux » diminue du fait :

- Poste 379 : de la surévaluation des coûts de raccordement du bâtiment SEM sur le boulevard Lazer qui seront réceptionnés en 2021.
- Poste 358 : de nombreuses interventions s'avèrent nécessaire du fait des dégradations observées sur le parking depuis sa mise en service en septembre 2020. Des études sont en cours pour le renforcement des espaces verts afin de garantir leur bon maintien dans ce contexte.

Le budget « travaux » augmente du fait :

- Poste 358 : de nombreuses interventions s'avèrent nécessaire du fait des dégradations observées sur le parking depuis sa mise en service en septembre 2020. Des études sont en cours pour le renforcement des espaces verts afin de garantir leur bon maintien dans ce contexte.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
2a-Budget Démolitions Réalisées	-1 781 690	-1 781 690	
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-744 762	-744 762	
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-183 066	-182 967	-99
B : 177/312-Démolition R5 Partielle-174/180 Rabatau	-400 000	-400 000	
B : 177/313-Démolition Sanitor	-300 000	-300 000	
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-286 046	-286 046	
2a-Budget Démolitions	-1 913 874	-1 913 775	-99

Ce poste a été réajusté selon les dépenses réellement effectuées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 177/325-Dépollution	-1 712 633	-2 043 237	330 604
B : 177/326-Terres Stockées Ilot 13	-280 694	-280 694	
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-375 000	-44 396	-330 604
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-234 365	-234 365	
2c-Budget Dépollution	-2 602 692	-2 602 692	

Le budget « dépollution » reste inchangé, les dépollutions prévues sur la parcelle M2, poste 329, sont reportées poste 325 pour les dépollutions de la ZAC et seront mobilisées pour l'aménagement du groupe scolaire.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
2d-Budget Imprévus		-1 104 898	1 104 898
2e-Budget Honoraires Techniques	-2 739 015	-3 059 211	320 196

Le poste « imprévus » est revu à la hausse afin d'anticiper les nouvelles dépenses à venir quant à l'évolution des études en cours sur le programme global de la ZAC.

Le budget « honoraires techniques » est également revu à la hausse pour tenir compte des études restantes à venir :

- MOE prolongement de la rue Ferdinand Arnodin
- MOE démolition mise en sécurité des bâtiments
- Coordination SPS des différentes interventions en cours et à venir (Groupe scolaire, démolitions, prolongement rue F. Arnodin, etc.)

L'étalement du phasage des interventions d'aménagement des espaces publics induit un étalement des missions correspondantes qui ne peuvent être mutualisées d'où des surcoûts pour l'opération.

1.4 • Charges de gestion et taxe foncière

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 385 843	-2 500 000	114 157
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	-2 246 252	146 252
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-33 769	-33 769	
3-Budget Depenses Annexes	-5 412 649	-5 673 058	260 409

Ce poste est revu à la hausse afin de mieux répondre aux besoins de l'opération observé en termes de gestion de ZAC (mise en sécurité, reprise d'aménagement suite à dégradation, entretien des espaces non rétrocedés, réalisation d'aménagements transitoires, etc.) ainsi qu'en terme de taxe foncière aux vues des dépenses déjà réalisées à ce jour.

1.5 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
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%	-4 234 117	-4 412 721	178 604
B : 177/A311-Rémunération sur Frais Financiers 98 ZAC Capelette	-16 910	-16 910	
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 108 996	-1 285 955	176 959
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	-105 000	-102 000	-3 000
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-312 275	-322 260	9 985
4-Budget Remuneration	-7 480 317	-7 842 865	362 548

Ces postes suivent l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération, telles qu'enregistrées dans ce CRAC au 31/12/2020.

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 ».

1.6 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
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 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
1-Budget Cessions Réalisées	4 297 213	4 297 213	
A : 177/146-Cessions Bonnefoy ZAC Capelette	3 138 499	5 666 479	2 527 980
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	11 405 576	13 933 556	2 527 980
TOTAL BUDGET CESSIONS	15 702 789	18 230 769	2 527 980

Ce poste est augmenté du fait de l'intégration d'une nouvelle cession de terrain pour la réalisation d'un projet de cinéma pour 2 527 980 € HT.

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

POUR LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS :

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

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

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

1.2 • Participations constructeurs / Reversement Part. Constructeurs

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
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	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	2 435 348	2 435 348	
A : 177/501-Produits Divers	129 168	150 141	20 973
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 777 064	1 777 064	
A : 177/A401-Produits Financiers	186 132	186 132	
3-Budget Divers	4 527 712	4 548 685	20 973

Le poste de produits divers englobe la refacturation à la SEMM du parking provisoire au 44 Eiffel et la location du 66 bd des Aciéries à une société de production de film.

1.4 • Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
2-Budget Subventions	284 420	284 420	

RAS

1.5 • Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	31 517 709	30 776 401	-741 308
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	23 091 717	23 091 717	
4-Budget Participations	54 609 426	53 868 118	-741 308

Le montant total de la participation reste identique à l'échelle de l'opération totale.

La diminution de 741K€ est reventilée sur le pôle de loisirs.

CAP EST

I - LES DÉPENSES

2.1 • Acquisitions et Études générales

RAS

2.2 • Travaux et honoraires techniques

RAS

2.3 • Charges de gestion, promotion et taxe foncière

RAS

2.4 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

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 31/12/2020.

2.5 • Frais financiers court terme et long terme

RAS

II - LES RECETTES

2.1 • Cession charges foncières

RAS

2.2 • Remboursements frais de dépollution et divers

RAS

2.3 • Participation Collectivité

RAS

POLE DE LOISIRS

I - LES DÉPENSES

2.4 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-758 545	-758 545	
B : 1773/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 000 757	-1 000 757	
B : 1773/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-83 589	-81 731	-1 858
4-Budget Remuneration	-1 842 891	-1 841 033	-1 858

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 31/12/2020.

II - LES RECETTES

2.2 • Remboursements frais de dépollution et divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 1773/501-Produits Divers	60 503	60 503	
A : 1773/502-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	3 907 510	3 164 344	-743 166
3-Budget Divers	3 968 013	3 224 847	-743 166

Le montant estimé a été revu à la baisse en fonction des dernières expertises.

2.3 • Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 1773/400-Participations Metropole à l'Équilibre		741 308	741 308
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-1 250 752	-1 250 752	
4-Budget Participations	-1 250 752	-509 444	741 308

Le montant total de la participation reste identique à l'échelle de l'opération totale.

L'augmentation de 741K€ vient de la reventilation entre le budget 177-Capelette et 1773-Pôle de Loisirs.

GROUPE SCOLAIRE CAPELETTE

I - LES DÉPENSES

2.1 • Acquisitions et études générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 1774/100-Acquisition Foncier Ilot 11 et Ilot 12	-671 441	-671 441	
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-51 495	-58 195	6 700
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)	-40 000	-40 000	
TOTAL BUDGET	-762 936	-769 636	6 700

Dans le cadre de l'acquisition foncière de la parcelle P3 nécessaire pour la construction du gymnase, une étude supplémentaire pour estimer le coût de la dépollution du lot à acquérir a été nécessaire.

Par ailleurs, des sondages supplémentaires ont été réalisés afin d'étudier les capacités d'infiltration du sol de la future cours du Groupe Scolaire en vue d'une désimperméabilisation des espaces extérieurs, à la demande de la Ville de Marseille en octobre 2020.

Ces deux études sur les sols justifient l'écart sur le poste 200-Etudes de site.

2.2 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 1774/300-Services Concédés/Raccordements	-60 000	-60 000	
B : 1774/302-Travaux Divers	-80 000	-73 300	-6 700
B : 1774/303-Travaux Ecole	-8 300 000	-8 300 000	
B : 1774/304-Travaux Gymnase	-2 400 000	-2 400 000	
B : 1774/305-Dépollution	-500 000	-500 000	
B : 1774/306-Provision pour Révision de Prix	-963 000	-963 000	
B : 1774/307-Tolérance sur Montant Travaux	-560 000	-560 000	
B : 1774/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-586 505	-586 505	
B : 1774/409-Provision Évolution Marchés de Service	-54 018	-54 018	
TOTAL BUDGET	-13 503 523	-13 496 823	-6 700
2-Budget Honoraires Ecole Capelette	-1 539 235	-1 539 235	

Pour compenser l'augmentation de la ligne 200, l'écart a été récupéré sur la ligne 302-Travaux divers.

2.3 • Charges diverses

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 1774/500-Indemnités Concours (4 Candidats)	-170 250	-170 250	
B : 1774/501-1% Artistique	-107 000	-107 000	
B : 1774/502-Assurance TRC et Do	-186 420	-186 420	
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Divers	-20 000	-20 000	
1-Budget Travaux Ecole Capelette	-483 670	-483 670	

Ce poste est inchangé.

2.4 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-814 468	-814 468	
B : 1774/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-40 723	-40 723	
4-Budget Remuneration Ecole Capelette	-855 191	-855 191	

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 31/12/2020.

II - LES RECETTES

2.1 • Participation Ville de Marseille

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
4-Budget Participations Équipements	17 144 556	17 144 556	

Ce montant doit faire l'objet d'un avenant n°1 à la convention tripartite (VDM,AMP,SOLEAM).

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE AU 31/12/20

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé au 31/12/20		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-56 891 016	-239 848	-57 130 864
B : 2-Dépenses.Etudes	-2 143 150	-420 944	-2 564 094
B : 3-Dépenses.Travaux	-68 414 493	-13 504 525	-81 919 018
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-6 142 427	-1 226 868	-7 369 295
B : 5-Dépenses.Divers	-6 872 699	-538 890	-7 411 589
B : 6-Dépenses.Rémunération	-12 782 269		-12 782 269
B : 7-Dépenses.Financiers	-5 012 574	-3	-5 012 577
Sous-total dépenses	-158 258 628	-15 931 078	-174 189 706
A : 1-Recettes.Ventes	47 025 070	8 490 105	55 515 175
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	51 385 063	1 208 651	52 593 714
A : 5-Recettes.Divers	17 994 515	909 860	18 904 375
A : 6-Recettes.Financiers	242 794		242 794
Sous-total recettes	158 258 627	14 801 053	173 059 680
Sous-total TVA		-1	1 130 023

***ZAC CAPELETTE : Bilan prévisionnel AU 31/12/20**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier Réalisé	-39 232 911	-47 270	-39 280 181
1-Budget Foncier	-7 208 828	-183 890	-7 392 718
1a-Budget Enquête Parcellaire	-1 723 116		-1 723 116
1a-Budget Etudes Générales	-1 353 091	-265 483	-1 618 574
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-3 500 000	-700 000	-4 200 000
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-846 056	-169 211	-1 015 267
2-Budget Travaux Réalisés	-3 470 710	-708 575	-4 179 285
2-Budget Travaux	-12 748 857	-2 497 216	-15 246 073
2a-Budget Démolitions Réalisées	-1 781 690	-355 438	-2 137 128
2a-Budget Démolitions	-1 913 775	-370 728	-2 284 503
2c-Budget Dépollution	-2 602 692	-513 538	-3 116 230
2d-Budget Imprévus	-1 104 898	-220 979	-1 325 877
2e-Budget Honoraires Techniques	-3 059 211	-614 831	-3 674 042
3-Budget Depenses Annexes	-5 673 058	-391 440	-6 064 498
4-Budget Remuneration	-7 842 865	1	-7 842 864
5-Budget Frais Financiers	-3 456 545	-4	-3 456 549
Sous-total dépenses	-97 518 303	-7 038 602	-104 556 905
1-Budget Cessions Réalisées	4 297 213	635 810	4 933 023
1a-Budget Cessions Abandonnées			
1a-Budget Cessions	13 933 556	2 537 702	16 471 258
2-Budget Subventions	284 420	58 590	343 010
3-Budget Divers	25 134 996	493 899	25 628 895
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	30 776 401		30 776 401
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	23 091 717	1 208 650	24 300 367
4-Budget Participations	53 868 118	1 208 650	55 076 768
Sous-total recettes	97 518 303	4 934 651	102 452 954
Sous-total tva	-1	1	2 103 949

ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020 Cumul	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 15-oct	ECART HT
Budget préc.	Budget actualisé								
1-Budget Foncier Réalisé	-39 232 911	-39 232 911	-47 270	-39 280 181	-39 280 181				
B : 177/109-P41 Rue Eiffel	-2	-2		-2				-2	
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci FI	-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-Préemption	-135 000	-46 000		-46 000	-46 000				-89 000
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 365 158	-1 365 158	-182 560	-1 547 718	-1 461 629	-36 269	-20 000	-29 820	
B : 177/160-Relogement	-8 060	-8 060	-1 330	-9 390	-9 391				1
1-Budget Foncier	-7 297 828	-7 208 828	-183 890	-7 392 718	-6 799 828	-121 269	-220 000	-251 621	-89 000
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000	-25 000		-25 000		-25 000			
B : 177/120-Elarg. Haut Curteil N59 Sci Méditerranée	-50 000	-29 116		-29 116		-29 116			-20 884
B : 177/121-Elarg. Haut Curteil N 58 Partie	-3 600								-3 600
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-18 000	-30 000		-30 000		-30 000			12 000
B : 177/124-L47-Elargissement Rue Desforges	-20 000								-20 000
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-1 606 000	-1 639 000		-1 639 000	-585 000	-354 000		-700 000	33 000
1a-Budget Enquête Parcellaire	-1 722 600	-1 723 116		-1 723 116	-585 000	-438 116			516
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-1 293 091	-1 293 091	-253 483	-1 546 574	-1 476 013	-39 398	-15 981	-15 182	
B : 177/201-AMO Rétrocession	-60 000	-60 000		-60 000	-18 000	-18 000		-36 000	
1a-Budget Etudes Générales	-1 353 091	-1 353 091	-265 483	-1 618 574	-1 476 013	-57 398	-33 981	-51 182	
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-3 500 000	-3 500 000	-700 000	-4 200 000	-1 200 000	-2 400 000		-600 000	
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-846 056	-846 056	-169 211	-1 015 267	-1 003 003	-12 264			
2-Budget Travaux Réalisés	-3 470 710	-3 470 710	-708 575	-4 179 285	-4 179 285				
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-8 002 760	-8 002 760	-1 559 974	-9 562 734	-9 486 436	-76 299			1
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-698 992	-698 992	-130 699	-829 691	-817 222	-12 469			
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-402 260	-431 447	-86 289	-517 736	-473 642	-44 094			29 187
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-1 900 000	-1 900 000	-380 000	-2 280 000		-228 000	-1 140 000	-912 000	
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-373 234	-373 234	-73 820	-447 054	-260 721	-66 710	-71 772	-47 851	
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-378 579	-378 579	-75 716	-454 295	-418 768	-35 527			
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-384 852	-384 852	-76 970	-461 822	-456 538	-5 286			2
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau	-560 000	-560 000	-109 950	-669 950	-56 245	-41 871	-334 975	-236 859	
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Boulevard Laz	-200 000	-18 993	-3 798	-22 791	-22 791				-181 007
2-Budget Travaux	-12 900 677	-12 748 857	-2 497 216	-15 246 073	-11 969 572	-533 047	-1 546 747	-1 196 707	-151 820
2a-Budget Démolitions Réalisées	-1 781 690	-1 781 690	-355 438	-2 137 128	-2 137 128				
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-744 762	-744 762	-137 659	-882 421	-714 698	-46 739	-70 708	-50 276	
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-183 066	-182 967	-36 027	-218 994	-218 994				-99
B : 177/312-Démolition R5 Partielle-174/180 Rabatau	-400 000	-400 000	-80 000	-480 000		-62 936	-298 532	-118 532	
B : 177/313-Démolition Sanitor	-300 000	-300 000	-59 877	-359 877	-83 617	-76 155	-200 105		
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-286 046	-286 046	-57 165	-343 211	-83 622	-53 993	-119 985	-85 611	
2a-Budget Démolitions	-1 913 874	-1 913 775	-370 728	-2 284 503	-1 100 931	-239 823	-689 330	-254 419	-99
B : 177/325-Dépollution	-1 712 633	-2 043 237	-401 871	-2 445 108	-2 048 384	-359 005	-37 720		330 604
B : 177/326-Terres Stockées Ilot 13	-280 694	-44 396	-8 879	-53 275	-53 275				-330 604
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-234 365	-234 365	-46 650	-281 015	-266 710	-14 303			-2
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-2 602 692	-2 602 692	-513 538	-3 116 230	-2 705 201	-373 308	-37 720		-1
2c-Budget Dépollution	-2 602 692	-2 602 692	-513 538	-3 116 230	-2 705 201	-373 308	-37 720		-1
2d-Budget Imprévus		-1 104 898	-220 979	-1 325 877					1 104 898
2e-Budget Honoraires Techniques	-2 739 015	-3 059 211	-614 831	-3 674 042	-2 112 331	-447 667	-500 753	-613 291	320 196
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 385 843	-2 500 000	-327 166	-2 827 166	-2 569 561	-132 213	-67 970	-57 422	114 157
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-745 037	-745 037	-70 428	-815 465	-742 554	-128	-29 107	-43 676	
B : 177/502-Assurance	-148 000	-148 000		-148 000	-135 544	-6 453	-3 000	-3 003	
B : 177/503-Taxes Foncières	-2 100 000	-2 246 252		-2 246 252	-1 864 731	-188 542	-165 432	-27 547	146 252
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-33 769	-33 769	6 154	-27 615	-27 615				
3-Budget Dépenses Annexes	-5 412 649	-5 673 058	-391 440	-6 064 498	-5 340 005	-327 336	-265 509	-131 648	260 409
B : 177/A300-Rémunération Forfaitaire	-11 434	-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%	-4 234 117	-4 412 721		-4 412 721	-3 685 089	-193 211	-293 792	-240 629	178 604
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	-1 285 955	1	-1 285 954	-560 562	-118 739	-218 372	-388 281	176 959
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	-105 000	-102 000		-102 000	-96 867	-5 137			4
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-312 275	-322 260		-322 260				-322 260	9 985
4-Budget Remuneration	-7 480 317	-7 842 865	1	-7 842 864	-6 309 476	-317 087	-422 155	-794 146	362 548
5-Budget Frais Financiers	-3 456 545	-3 456 545	-4	-3 456 549	-3 456 544				-5
Sous-total dépenses	-95 710 655	-97 518 303	-7 038 602	-104 556 905	-88 454 498	-4 067 315	-6 116 195	-5 918 897	1 807 648
1-Budget Cessions Réalisées	4 297 213	4 297 213	635 810	4 933 023	4 933 027				-4
A : 177/146-Cessions Bonnefoy ZAC Capelette	3 138 499	5 666 479	1 120 742	6 787 221	3 753 645	303 358		2 730 218	2 527 980
A : 177/149-Ventes Biens de Relogement	317 702	317 702		317 702				317 702	
A : 177/154-Ilot 12									
A : 177/155-Ilot 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-Ilot 13-Vente Vdm Parc	845 600	845 600	169 120	1 014 720				1 014 720	
1a-Budget Cessions	11 405 576	13 933 556	2 537 702	16 471 258	3 753 645	1 167 933	748 704	10 800 976	2 527 980
2-Budget Subventions	284 420	284 420	58 590	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	2 435 348	2 435 348	424 105	2 859 453	2 777 091	82 359		3	
A : 177/501-Produits Divers	129 168	150 141	17 023	167 164	159 964	7 200			20 973
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 777 064	1 777 064	52 771	1 829 835	1 829 835				
A : 177/A401-Produits Financiers	186 132	186 132		186 132	186 129			3	
3-Budget Divers	25 114 023	25 134 996	493 899	25 628 895	25 539 330	89 559		6	20 973
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	31 517 709	30 776 401		30 776 401	17 000 000	400 000	2 000 000	11 376 401	-741 308
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	23 091 717	23 091 717	1 208 650	24 300 367	24 300 367				
4-Budget Participations	54 609 426	53 868 118	1 208 650	55 076 768	41 300 367	400 000	2 000 000	11 376 401	-741 308
Sous-total recettes	95 710 658	97 518 303	4 934 651	102 452 954	75 869 379	1 657 492	2 748 704	22 177 379	1 807 645
C : 177/A610-Emprunts Encaissements				23 220 064	23 220 064				
C : 177/A620-Avances Encaissements				12 500 000	12 500 000				
C : 177/A520-Crédit de TVA Remboursé					3 937 474	16 238		-3 953 712	
D : 177/A520-TVA Reversée				2 103 949	-2 524 509			4 628 458	
D : 177/A610-Remboursement Emprunts				-23 220 064	-23 220 067			3	
D : 177/A620-Remboursement Avances	-2	-1	1	-12 500 000				-12 500 000	-1
Sous-total trésorerie transitoire	-2	-1	1	2 103 949	13 912 962	16 238		-11 825 251	-1
Trésorerie brute					1 327 843	-1 065 742	-4 433 233	-2	

TABLEAU DES ECARTS-TTC CONCESSION CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Foncier Réalisé	-39 280 181	-39 280 181	
1-Budget Foncier	-7 478 643	-7 392 718	-85 925
1a-Budget Enquête Parcellaire	-1 722 600	-1 723 116	516
1a-Budget Etudes Générales	-1 618 965	-1 618 574	-391
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-4 200 000	-4 200 000	
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-1 015 267	-1 015 267	0
2-Budget Travaux Réalisés	-4 179 285	-4 179 285	
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-9 562 607	-9 562 734	127
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-829 691	-829 691	
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-482 712	-517 736	35 024
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-2 280 000	-2 280 000	
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-447 054	-447 054	
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-454 295	-454 295	
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-461 822	-461 822	
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau	-669 950	-669 950	
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Boulevard Laz	-240 000	-22 791	-217 209
2-Budget Travaux	-15 428 131	-15 246 073	-182 058
2a-Budget Démolitions Réalisées	-2 137 128	-2 137 128	
2a-Budget Démolitions	-2 284 649	-2 284 503	-146
2c-Budget Dépollution	-3 116 199	-3 116 230	31
2d-Budget Imprévus		-1 325 877	1 325 877
2e-Budget Honoraires Techniques	-3 286 382	-3 674 042	387 660
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 698 137	-2 827 166	129 029
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-830 047	-815 465	-14 582
B : 177/502-Assurance	-148 000	-148 000	
B : 177/503-Taxes Foncières	-2 100 000	-2 246 252	146 252
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-27 615	-27 615	
3-Budget Dépenses Annexes	-5 803 799	-6 064 498	260 699
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%	-4 234 117	-4 412 721	178 604
B : 177/A311-Rémunération sur Frais Financiers 98 ZAC Capelette	-16 910	-16 910	
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 108 996	-1 285 954	176 958
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	-105 000	-102 000	-3 000
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-312 275	-322 260	9 985
4-Budget Remuneration	-7 480 317	-7 842 864	362 547
5-Budget Frais Financiers	-3 456 549	-3 456 549	
Sous-total dépenses	-102 488 095	-104 556 905	2 068 810

TABLEAU DES ECARTS-TTC CONCESSION CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Cessions Réalisées	4 933 023	4 933 023	
A : 177/146-Cessions Bonnefoy ZAC Capelette	3 753 645	6 787 221	3 033 576
A : 177/149-Ventes Biens de Relogement	317 702	317 702	
A : 177/154-Ilot 12			
A : 177/155-Ilot 15	7 487 040	7 487 040	
A : 177/156-44 Eiffel	864 575	864 575	
A : 177/158-Ilot 13-Vente Vdm Parc	1 014 720	1 014 720	
1a-Budget Cessions	13 437 682	16 471 258	3 033 576
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	2 860 983	2 859 453	-1 530
A : 177/501-Produits Divers	142 081	167 164	25 083
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 829 835	1 829 835	
A : 177/A401-Produits Financiers	186 132	186 132	
3-Budget Divers	25 605 342	25 628 895	23 553
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	31 517 709	30 776 401	-741 308
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	24 300 367	24 300 367	
4-Budget Participations	55 818 076	55 076 768	-741 308
Sous-total recettes	100 137 133	102 452 954	2 315 821
Sous-total TVA	2 350 962	2 103 949	247 013

ECART 2020-TTC CONCESSION CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 177/114-Evictions Commerciales	-85 000		-85 000	
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-158 332	-102 318	-56 014	-35%
1-Budget Foncier	-243 332	-102 318	-141 014	-58%
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000		-25 000	-100%
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	-45 880	-45 880		
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-18 000		-18 000	-100%
B : 177/124-L47-Elargissement Rue Desforges	-20 000		-20 000	-100%
B : 177/125-Sci St Esprit (Ilot 15)	-3 593 600	-3 593 600		
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-906 000	-585 000	-321 000	-35%
1a-Budget Enquête Parcellaire	-4 662 080	-4 224 480	-437 600	-9%
1a-Budget Etudes Générales	-37 635	-2 157	-35 478	-94%
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-359 240	-346 976	-12 264	-3%
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-77 612	-1 440	-76 172	-98%
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-12 469		-12 469	-100%
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-482 712	-473 642	-9 070	-2%
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-160 485	-87 207	-73 278	-46%
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-61 784	-26 257	-35 527	-58%
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-5 286		-5 286	-100%
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-1 980	-1 980		
2-Budget Travaux	-802 328	-590 526	-211 802	-26%
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-59 852	-330	-59 522	-99%
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-119		-119	-100%
B : 177/312-Démolition R5 Partielle	-4 531		-4 531	-100%
B : 177/313-Démolition Sanitor+ 174/180 Rabatau		-83 617	83 617	
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-119 985		-119 985	-100%
2a-Budget Démolitions	-184 487	-83 947	-100 540	-54%
2c-Budget Dépollution	-14 272		-14 272	-100%
2e-Budget Honoraires Techniques	-249 083	-100 059	-149 024	-60%
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-90 825	-222 149	131 324	145%
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-52 088	-52 088		
B : 177/502-Assurance	-11 355	-17 081	5 726	50%
B : 177/503-Taxes Foncières	-165 384	-125 355	-40 029	-24%
3-Budget Dépenses Annexes	-319 652	-416 673	97 021	30%
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-338 287	-279 569	-58 718	-17%
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-30 260		-30 260	-100%
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-5 216	-3 952	-1 264	-24%
4-Budget Remuneration	-373 763	-283 521	-90 242	-24%
Sous-total dépenses	-7 245 872	-6 150 657	-1 095 215	-15%
A : 177/156-44 Eiffel	864 575		-864 575	-100%
1a-Budget Cessions	864 575		-864 575	-100%
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	102 762	93 926	-8 836	-9%
A : 177/501-Produits Divers	15 055	32 938	17 883	119%
3-Budget Divers	117 817	126 864	9 047	8%
Sous-total recettes	982 392	126 864	-855 528	-87%
Sous-total TVA	65 631	328 317	-262 686	
Variation	-6 197 849	-5 695 476		

*ECOLE CAPELETTE :

BILAN ET ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé		Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	15-oct	HT
B : 1774/100-Acquisition Foncier Ilot 11 et Ilot 12	-671 441	-671 441		-671 441	-144 521	-526 920			
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-51 495	-58 195	-11 639	-69 834	-48 600	-14 934	-4 800	-1 500	6 700
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)	-40 000	-40 000	-8 000	-48 000	-42 240		-5 760		
B : 1774/300-Services Concédés/Raccordements	-60 000	-60 000	-12 000	-72 000			-72 000		
B : 1774/302-Travaux Divers	-80 000	-73 300	-14 660	-87 960				-87 960	-6 700
B : 1774/303-Travaux Ecole	-8 300 000	-8 300 000	-1 660 000	-9 960 000		-600 000	-4 800 000	-4 560 000	
B : 1774/304-Travaux Gymnase	-2 400 000	-2 400 000	-480 000	-2 880 000			-720 000	-2 160 000	
B : 1774/305-Dépollution	-500 000	-500 000	-100 000	-600 000		-600 000			
B : 1774/306-Provision pour Révision de Prix	-963 000	-963 000	-192 600	-1 155 600		-288 900	-288 900	-577 800	
B : 1774/307-Tolérance sur Montant Travaux	-560 000	-560 000	-112 000	-672 000		-168 000	-168 000	-336 000	
B : 1774/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-586 505	-586 505	-117 301	-703 806				-703 806	
B : 1774/409-Provision Evolution Marchés de Service	-54 018	-54 018	-10 804	-64 822				-64 822	
B : 1774/500-Indemnités Concours (4 Candidats)	-170 250	-170 250	-34 050	-204 300	-204 300				
B : 1774/501-1% Artistique	-107 000	-107 000	-21 400	-128 400		-24 000	-24 000	-80 400	
B : 1774/502-Assurance TRC et Do	-186 420	-186 420		-186 420		-186 420			
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Divers	-20 000	-20 000	-3 602	-23 602	-8 297	-10 824	-4 481		
1-Budget Travaux Ecole Capelette	-14 750 129	-14 750 129	-2 778 056	-17 528 185	-447 958	-2 419 998	-6 087 941	-8 572 288	
2-Budget Honoraires Ecole Capelette	-1 539 235	-1 539 235	-307 847	-1 847 082	-417 385	-479 030	-526 190	-424 477	
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-814 468	-814 468		-814 468	-37 278	-126 738	-275 588	-374 864	
B : 1774/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-40 723	-40 723		-40 723				-40 723	
4-Budget Remuneration Ecole Capelette	-855 191	-855 191		-855 191	-37 278	-126 738	-275 588	-415 587	
Sous-total dépenses	-17 144 555	-17 144 555	-3 085 903	-20 230 458	-902 621	-3 025 766	-6 889 719	-9 412 352	
4-Budget Participations Equipements	17 144 556	17 144 556	3 428 911	20 573 467		8 166 170	6 753 319	5 653 978	
Sous-total recettes	17 144 556	17 144 556	3 428 911	20 573 467		8 166 170	6 753 319	5 653 978	
Sous-total TVA	-1	-1	1	-343 009				-343 009	
Tresorerie brute					-902 621	4 237 783	4 101 383		

TABLEAU DES ECARTS-TTC ECOLE CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	TTC au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	TTC
1-Budget Travaux Ecole Capelette	-17 528 185	-17 528 185	
2-Budget Honoraires Ecole Capelette	-1 847 082	-1 847 082	
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-814 468	-814 468	
B : 1774/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-40 723	-40 723	
4-Budget Remuneration Ecole Capelette	-855 191	-855 191	
Sous-total dépenses	-20 230 458	-20 230 458	
A : 1774/330-Participations Ville Equipement Ecole Capelette	20 573 467	20 573 467	
4-Budget Participations Equipements	20 573 467	20 573 467	
Sous-total recettes	20 573 467	20 573 467	
Sous-total TVA	-343 009	-343 009	

ECART 2020-TTC ECOLE CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-45 348	-32 154	-13 194	-29%
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)	-4 716	-11 340	6 624	140%
B : 1774/500-Indemnités Concours (4 Candidats)	-72 300	-72 300		
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Divers	-6 324	-2 922	-3 402	-54%
1-Budget Travaux Ecole Capelette	-128 688	-118 716	-9 972	-8%
B : 1774/401-Bureau Contrôle Ct	-26 577	-1 860	-24 717	-93%
B : 1774/402-Coordinateur Sécurité CSPS		-378	378	
B : 1774/404-Maitrise d'Oeuvre (Ecole)	-268 973	-316 416	47 443	18%
B : 1774/405-Maitrise d'Oeuvre (Gymnase)	-72 131	-95 971	23 840	33%
B : 1774/406-Maitrise d'Oeuvre (Miss Compl TF)	-31 880		-31 880	-100%
B : 1774/407-Maitrise d'Oeuvre (Miss Compl To)	-8 090		-8 090	-100%
B : 1774/408-Maitrise d'Oeuvre (Dépollution)	-18 260		-18 260	-100%
2-Budget Honoraires Ecole Capelette	-425 911	-414 625	-11 286	
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-23 510	-22 229	-1 281	-5%
4-Budget Remuneration Ecole Capelette	-23 510	-22 229	-1 281	-5%
Sous-total dépenses	-578 109	-555 569	-22 540	-4%
A : 1774/330-Participations Ville Equipement Ecole Capelette	907 020		-907 020	-100%
4-Budget Participations Équipements	907 020		-907 020	-100%
Sous-total recettes	907 020		-907 020	-100%
Variation	328 911	-555 569		

***POLE CAP EST :**

BILAN ET ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE CAP EST

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	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	-15 822
3-Budget Dépenses 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
Sous-total dépenses	-22 987 932	-22 987 932	-3 227 179	-26 215 111	-26 079 418	-135 693
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
Sous-total recettes	22 987 932	22 987 932	2 919 622	25 907 554	25 907 556	-2
Sous-total TVA				307 555	304 920	2 635
Trésorerie brute					133 058	-2

TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE CAP EST

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 1771-PANOFRANCE

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	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	-15 822
3-Budget Dépenses 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
Sous-total dépenses	-22 987 932	-22 987 932	-3 227 179	-26 215 111	-26 079 418	-135 693
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
Sous-total recettes	22 987 932	22 987 932	2 919 622	25 907 554	25 907 556	-2
Sous-total TVA				307 555	304 920	2 635
Trésorerie brute					133 058	-2

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 1772-GROUPE SCOLAIRE CAP EST

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.
1-Budget Travaux Gs Cap Est	-3 441 066	-3 441 066	-654 840	-4 095 906	-4 095 909	3
4-Budget Remuneration Gs Cap Est	-154 834	-154 834		-154 834	-154 836	2
Sous-total dépenses	-3 595 900	-3 595 900	-654 840	-4 250 740	-4 250 745	5
3-Budget Divers						
4-Budget Participations Équipements	3 595 898	3 595 898	704 937	4 300 835	4 300 834	1
Sous-total recettes	3 595 898	3 595 898	704 937	4 300 835	4 300 834	1
Sous-total TVA	2	2	-3	-50 095	-50 094	-1
Trésorerie brute					-5	

*POLE DE LOISIRS :

BILAN ET ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE DE LOISIRS

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	15-oct
1-Budget Foncier	-5 242 609	-5 242 609	-5 602	-5 248 211	-5 248 210			-1
2-Budget Travaux	-9 592 677	-9 592 677	-1 871 398	-11 464 075	-9 960 074		-1 503 998	-3
3-Budget Depenses Annexes	-335 620	-335 620	-47 553	-383 173	-383 174			1
4-Budget Remuneration	-1 842 891	-1 841 033		-1 841 033	-1 695 515		-145 522	4
Sous-total dépenses	-17 013 797	-17 011 939	-1 924 553	-18 936 492	-17 286 973		-1 649 520	1
1-Budget Cessions	14 296 535	14 296 535	2 638 085	16 934 620	16 934 620			
3-Budget Divers	3 968 013	3 224 847	174 846	3 399 693	1 976 589		1 423 104	
A : 1773/400-Participations Metropole à l'Équilibre		741 308		741 308			741 308	
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-1 250 752	-1 250 752		-1 250 752	-1 250 752			
4-Budget Participations	-1 250 752	-509 444		-509 444	-1 250 752		741 308	
Sous-total recettes	17 013 796	17 011 938	2 812 931	19 824 869	17 660 457		2 164 412	
Sous-total TVA	1	1	-1	-888 378	-1 164 330			275 952
Trésorerie brute					-790 846	-790 846	-275 954	-1

ECHÉANCIER Consolidé

Cumul des prévisions TTC	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	15-oct	HT
Total recettes	156 452 840	158 258 627	14 801 052	173 059 679	123 738 226	9 823 661	15 666 435	23 831 357	1 805 787
Total dépenses	-156 452 839	-158 258 629	-15 931 077	-174 189 706	-136 974 255	-7 228 769	-14 655 434	-15 331 248	1 805 790
Total trésorerie transitoire	-2	-1	1	2 103 949	13 912 962	16 238		-11 825 251	
Trésorerie globale					-232 571	2 381 193	3 392 194	-5	

TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE DE LOISIRS

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	TTC au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	TTC
1-Budget Foncier	-5 248 211	-5 248 211	
2-Budget Travaux	-11 464 075	-11 464 075	
3-Budget Depenses Annexes	-383 173	-383 173	
4-Budget Remuneration	-1 842 891	-1 841 033	-1 858
Sous-total dépenses	-18 938 350	-18 936 492	-1 858
1-Budget Cessions	16 934 620	16 934 620	
3-Budget Divers	4 142 859	3 399 693	-743 166
A : 1773/400-Participations Metropole à l'Équilibre		741 308	741 308
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-1 250 752	-1 250 752	
4-Budget Participations	-1 250 752	-509 444	741 308
Sous-total recettes	19 826 727	19 824 869	-1 858
Sous-total TVA	-888 378	-888 378	

ECART 2020-TTC CAP EST/POLE DE LOISIRS

Ecart Année 2020 TTC: 1771-PANOFRANCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 1771/305-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-2 260		-2 260	-100%
2-Budget Travaux	-2 260		-2 260	-100%

Ecart Année 2020 TTC : 1773-POLE DE LOISIRS

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-1 020	-1 020		
2-Budget Travaux	-1 020	-1 020		
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-43	-43		
4-Budget Remuneration	-43	-43		
Sous-total dépenses	-1 063	-1 063	-1 063	-100%

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	18/11/2009
2 Bd Bonnefoy / 60 Av Capelette	855 R 43	SCI AZUR	375 000	58	0	06/11/2009	16/11/2009
44 gustave Eiffel	855 P 53	SCI EIFFEL	1 300 000	2 096	620	13/07/2010	20/07/2010
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 Bd st jean-855O25	855O25	SOGIMA	59 872	446	0	30/06/2017	23/04/2018
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
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
50 rue alfred curtel	855 O 33	ALMA INVEST	753 200	355	2 000	30/11/2017	03/07/2018
75 rue alfred curtel/75 bd des acieries + reemploi	855 O 32	BROSSETTE	1 127 000	2 830	0	30/11/2017	25/07/2018
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
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
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
65 bd des acieries/rue gustave eiffel	855 P 145 (Ex P 30)	SCI JLB	1 405 400	2 965	0	21/12/2017	15/05/2018
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 déchetterie	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
46 rue gustave eiffel	855 P 146	sci fi	200 000	0	0	01/06/2022	00/00/00
rue gustave eiffel	855 P 41	lotissement	1	11 168	0	01/12/2022	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			900 001	11 168			
222 Av de la capelette	855 L 47p et 855 L 53p	ORT FRANCE	39 808	304	120	31/10/2018	27/12/2018
34 Bd st jean-terrain	855O107p	Logis méditerranée (LOGIMED)	21 196	153	120	31/10/2018	09/05/2019
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
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-ilot15	855 O 52	SCI ST ESPRIT	3 593 600	3 266	1 100	30/09/2020	07/01/2021
Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis		LE WILSON	25 000	0	0	01/12/2021	00/00/00
64 rue alfred curtel - lot 24	855 M 2	panariello zinno	140 000	0	0	31/12/2021	00/00/00
64 rue alfred curtel - lot 25	855 M 2	liger	107 000	0	0	31/12/2021	00/00/00
64 rue alfred curtel - lot 28	855 M 2	sci caplaz	107 000	0	0	31/12/2021	00/00/00
Elarg. Haut Curtel N59- Syndicat des copropriétaires ESPACE SAINT JEAN	855N59 pour 213 m2	ESPACE SAINT JEAN	29 116	213	0	31/12/2021	00/00/00
Ilot 19-O 70 Vhj		SCI VHI	30 000	0	0	31/12/2021	00/00/00
Total 13-Acquisitions enquête parcellaire			438 116	213			
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		GROUPE 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 acieries	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	11/01/2021
174-180 Bd Rabatau		ULTRAS	85 000	0	0	31/12/2021	00/00/00
74 rue curtel		ASSOCIATION MOSQUEE	221 800	0	0	04/05/2023	00/00/00
Total 1e-Evictions commerciales			306 800	0			
11 Bd schoesling	855 P83 Lots 35 et 36	PARASCANDOLA	46 000	0	0	11/03/2016	30/03/2016
Total 1f-Préemption			46 000	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	2 096	382	24/10/2018	11/01/2021
44 EIFFEL-74 Curtel	855 P 164 et 855 M 15	CAP 10	64 575	934	69	24/10/2018	11/01/2021
Ilot 15	SDP	VDM	3 276 000	5 460	600	30/09/2022	30/06/2023
Total 2L-Cessions Logements			5 343 152	9 986			
Ilot 15 BUREAUX	SDP		2 500 000	10 000	250	30/09/2022	30/06/2023
Total 4b-Cessions Activités/bureaux			2 500 000	10 000			
Ilot 15 COMMERCE	SDP		463 200	1 544	300	30/09/2022	30/06/2023
Ilot parking	SDP		2 527 980	9 723	260	01/10/2021	01/07/2022
Total 5b-Cessions Commerces			2 991 180	1 544			
Ilot 13-Parc	SDP	VDM	845 600	4 228	200	01/01/2024	00/00/00
4 Rue A. Saurel-855O105	855O105 lot 173/175/182/214	AMP	317 702	158	0	31/07/2024	00/00/00
Total 9-Cessions biens de retour Concédant			1 163 302	4 386			