



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DES HAUTS DE STE MARTHE

N°T 1600901CO

**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	5
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'AMÉNAGEMENT	8
3) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	10
a) <i>Les acquisitions foncières (cartographie) :</i>	10
b) <i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	12
c) <i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	17
d) <i>L'avancement des rétrocessions (cartographie) :</i>	19
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE	21
1) LES DEPENSES de zac	21
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	21
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	22
c. <i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i>	24
d. <i>Le budget « Dépenses annexes</i>	25
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire</i>	26
f. <i>Les frais financiers</i>	26
2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	26
3) LES RECETTES de zac	28
a. <i>Les cessions</i>	28
b. <i>Le budget « Divers</i>	28
c. <i>La participation du concédant</i>	29
4) LES RECETTES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	29
5) LA TRESORERIE CONSOLIDÉE	29
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES	30
1) LES DEPENSES de zac	31
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	31
b. <i>Etudes/travaux transverses :</i>	33
c. <i>En ce qui concerne les études et les travaux</i>	33
d. <i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i>	35
e. <i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i>	36
2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	37
3) LES RECETTES de zac	37
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	37
b. <i>En ce qui concerne les implantations à venir sur la ZAC :</i>	38
c. <i>En ce qui concerne le budget annexe</i>	38
d. <i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i>	39
4) LES RECETTES de « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	40
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	41
VI. ANNEXES	51
Bilan prévisionnel CONSOLIDÉ	51
ZAC STE MARTHE : Bilan prévisionnel au 31/12/20	52
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -Foncier et etudes	53
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -TRAVAUX	54
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES	54

Echéancier de trésorerie prévisionnelle -CESSIONS	54
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES RECETTES	55
Tableau des écarts zac -TTC depenses FONCIER ET ETUDES	56
Tableau des écarts zac -TTC depenses TRAVAUX ET AUTRES	57
Tableau des écarts zac -TTC recettes.....	58
Ecart Année 2020-TTC	59
BASTIDE MONTGOLFIER : Bilan prévisionnel (pour memo).....	60
DOMAINE MONTGOLFIER : Bilan prévisionnel AU 31/12/20.....	60
Echéancier de trésorerie prévisionnelle « Domaine Montgolfier ».....	61
Ecart Année 2020 MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -TTC	61
Tableau des acquisitions.....	62
Tableau des CESSIONS.....	62
Tableau des PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS.....	63
Tableau des TABLEAUX PRIMAIRES.....	64
Suivi de la production de logement.....	65

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	Marseille Aménagement puis la SOLEAM suite à une procédure de fusion absorption aboutie le 28/11/13
Concédant :	Ville de Marseille puis la Métropole au 1 ^{er} /01/2016
Concession d'aménagement :	n° 06/1306 approuvée le 2 Octobre 2006 Délibération 06/0893/TUGE Avenant n° 1 : délibération n° 08/1240/DEVD du 15/12/2008 Avenant n° 2 : délibération n° 09/0982/DEVD du 05/10/2009 Avenant n°3 : délibération n°10/0975/DEVD du 25/10/2010 Avenant n°4 : délibération n°11/0866/DEVD du 17/10/2011 Avenant n°5 : délibération n°12/0541/DEVD du 25 juin 2015 Avenant n°6 : délibération n°13/0472/DEVD du 17 juin 2013 Avenant n°7 : notifié le 14/03/14 et actant le transfert de la convention de concession d'aménagement à la SPL SOLEAM Avenant n°8 : délibération n°14/0583/UAGP du 10 octobre 2014 Avenant n°9 : délibération n°15/0475/UAGP du 29 juin 2015 Avenant n°10 : délibération n°FCT 020-1442/15/CC du 20 novembre 2015 Avenant n°11 : délibération n°URB 018-1422/16/CM du 15 décembre 2016 Avenant n°12 (19/0325) : délibération n°URB 018-5613/19/BM du 28 Mars 2019 Avenant n°13 (19/0710) : délibération n°URB 031-6453/19/CM du 20 Juin 2019 Avenant n°14 au CRAC 2019
Durée initiale :	10 ans à compter du 02 octobre 2006 Prorogée de 9 ans. Echéance le 2 octobre 2025
Mode de rémunération	5 % sur les dépenses HT hors frais financiers 7 % sur les recettes HT pour la rémunération de liquidation : forfait de 30 000 € qui est modifié par « la demi-somme des dépenses et recettes HT*0.05% »

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	149 ha
Vocation :	Mixte (Activités - Logements)
Programme des équipements publics :	Réalisation des voies U 236, U 240, partie de la U4d (ancien RD4d), places, bassins de rétentions et axes drainants
Programme global de construction :	325 700 m ² SDP 232 047,79 m ² de SDP résiduelle
Maîtrises foncières :	235 920 m ² déjà acquis
Commercialisation :	10 858 m ² de SDP ont été cédés par l'Aménageur au 31/12/16
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Approbation Dossier de Création de la Z.A.C : Délibération n° 04/1150/TUGE du 13/12/2004	
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	Délibération du Conseil Municipal n° 06/1064/TUGE du 13 Novembre 2006
Intégration dans le PLU:	Arrêté préfectoral du 28/03/2013
DUP :	Arrêté préfectoral du 28 mars 2013

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	2019-approuvé le 17/12/2020 par la Métropole
<i>BUDGET (hors équipement VDM)</i>	
<i>Budget d'origine:</i>	116,35 Millions € TTC
<i>Budget du CRAC au 31/12/2017 :</i>	154,802 Millions € TTC
<i>Budget du CRAC au 31/12/2018 :</i>	157,233 Millions € TTC
<i>Budget du CRAC au 31/12/2019 :</i>	157,548 Millions € TTC
<i>Budget du CRAC au 31/12/2020 :</i>	160,434 Millions € TTC
<i>Participation d'origine :</i>	1,37 Millions € TTC
<i>Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2017):</i>	15,5 Millions € TTC
<i>Participation d'équilibre Métropole (31/12/2017) :</i>	29,746 Millions € TTC
<i>Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :</i>	3,6 Millions € TTC
<i>Participation aux équipement primaires Métropole :</i>	4,4 Millions € TTC
<i>Avance versée au 31/12/2017 :</i>	17,5 Millions €
<i>Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2018):</i>	15,5 Millions € TTC
<i>Participation d'équilibre Métropole (31/12/2018) :</i>	30,304 Millions € TTC
<i>Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :</i>	3,6 Millions € TTC
<i>Participation aux équipement primaires Métropole :</i>	4,4 Millions € TTC

Avance versée au 31/12/2018 :	17,5 Millions €
CRAC 2019 :	
Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2019):	15,5 Millions € TTC
Participation d'équilibre Métropole (31/12/2019) :	32,304 Millions € TTC
Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :	3,6 Millions € TTC
Participation aux équipement primaires Métropole :	4,4 Millions € TTC
Avance versée au 31/12/2019 :	17,5 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2019 :	27,5 Millions € TTC
Equipement VDM	
Buget BASTIDE Montgolfier	1,14 Millions € TTC
Participation Equipement Ville de Marseille	1,03 Millions € TTC
Subvention DRAC	100 000 €
Sous opération clôturée au 31/12/2019.	
Budget DOMAINE Montgolfier	14,5 Millions € TTC
Participation Equipement Ville de Marseille	14,5 Millions € TTC
BUDGET TOTAL ZAC	173,233 Millions € TTC
CRAC 2020:	
Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2020):	15,5 Millions € TTC
Participation d'équilibre Métropole (31/12/2020) :	32,304 Millions € TTC
Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :	3,6 Millions € TTC
Participation aux équipement primaires Métropole :	4,083 Millions € TTC
Avance versée au 31/12/2020 :	17,5 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2020 :	31,5 Millions € TTC
Equipement VDM	
Buget BASTIDE Montgolfier	1,14 Millions € TTC
Participation Equipement Ville de Marseille	1,03 Millions € TTC
Subvention DRAC	100 000 €
Sous opération clôturée au 31/12/2019.	
Budget DOMAINE Montgolfier	14,5 Millions € TTC
Participation Equipement Ville de Marseille	14,5 Millions € TTC
BUDGET TOTAL ZAC	176,119 Millions € TTC

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe a pour ambition le développement harmonieux et durable à travers une stratégie paysagère et environnementale forte. Celle-ci se traduit opérationnellement via la Charte Qualité Environnementale de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, le Cahier des prescriptions architecturales techniques et environnementales, et la charte chantier à faibles nuisances élaborés par l'Aménageur et validé par la Ville de Marseille en 2007.

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

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

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

À l'échelle de la ZAC :

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

À l'échelle de l'îlot constructible :

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

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

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

3) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

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

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

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

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

Ainsi dans l'attente de la définition d'une nouvelle traduction du projet d'aménagement, en 2017, et dans le cadre du travail préparatoire à la définition du Plan Local d'Urbanisme intercommunautaire (PLUi), il a été décidé d'inscrire le secteur Nord de la ZAC en zone d'urbanisation future « AU » au sein d'une trame verte et bleue.

Pour le secteur Sud de la ZAC, correspondant à la Centralité Mirabilis, le projet urbain projeté dans la partie Est autour de la liaison Dolet Besson, a fait l'objet d'une redéfinition qui devrait donner lieu à la définition d'une orientation d'aménagement (OAP), les capacités constructibles du cœur de quartier Mirabilis ont été confortées et le projet d'aménagement de la transition entre le cœur de quartier Mirabilis et le Secteur Nord a été précisé dans le projet de PLUi soumis à enquête publique au premier trimestre 2019.

Opérationnellement, en 2018, les travaux engagés en 2016 dans le cadre de la deuxième phase de développement de la Centralité Mirabilis, qui globalement suit une progression Est/Ouest, se sont poursuivis en vue d'être achevés au premier semestre 2019.

Dans ce contexte, au 31 décembre 2019, l'état d'avancement des acquisitions foncières, des travaux, des commercialisations et des rétrocessions est tel que décrit ci-après :

a) Les acquisitions foncières (cartographie) :

La première procédure de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité conjointe nécessaire pour acquérir par voie d'expropriation les foncières pour lesquels les négociations amiables n'auraient pas permis d'aboutir a été approuvée par arrêté préfectoral le 28 mars 2013. Il convient de préciser que cette première DUP exclut les emprises réservées de la U4d (ancienne RD4d) et la plupart des terrains situés au Nord de ces emprises. **La DUP s'est éteinte le 28 mars 2018, cependant les procédures d'expropriations engagées avant cette date se poursuivent. Ainsi, au 31 décembre 2020, 1 procédures sont encore en cours.**

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

- SCI 14 Impasse des Petits Champs, pour les parcelles 896 B 90, 92, 94 et 96, d'une contenance totale de 25 001 m² (EX secteurs UzmDi, UzmBmn, UzmCsc, UzmBsc et UzmT au PLU, **devenu AU1 au PLUi**) jugé le 11/03/2010 au prix de 100€/m² (hors emploi), confirmé en appel en date du 08/12/2011, à l'issue de cette procédure le propriétaire à retiré son bien de la vente ;
- Société Paul RICARD, pour les parcelle 896 M 156 en totalité et M 154 et 45 pour partie, soit un total de 24 204 m² (Ex secteur UI au PLU, **devenu UV2 au PLUi**), jugé le 20/12/2012 au prix de 115€/m² (hors emploi), parcelle acquise au prix fixé par le juge en date du 4/07/2013.

L'Aménageur a également été concerné par 154 procédures de mise en demeure (MDA) dont **trois** en cours au 31 décembre 2020 :

- COMITI, pour les parcelles 893 C 206 & 207 d'une contenance totale de 1 012 m² (Ex secteur UzmCsc au PLU devenu AU1 au PLUi), sis 109 Boulevard Notre Dame de Santa Cruz
- GRAZIANO, pour la parcelle 893 C 81 d'une contenance totale de 2543 m² (secteur AU1 au PLUi), sis 99 Boulevard Notre Dame de Santa Cruz
- **MATHIEU pour la parcelle 896 B 16 d'une contenance de 709 m² (Secteur UV2), sis 2 impasse des Petits Champs,**

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

Au 31 décembre 2020, l'Aménageur a acquis 326 442 m² de terrains sur un total de 349 682 m² (tenant compte des nouvelles orientations et des mises en demeure en cours), soit un avancement de 93 %, les parcelles correspondantes sont repérées sur la carte ci-jointe (annexe 3).

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé » au 31/12/2020 par rapport au nouveau budget prévisionnel soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous (l'avancement en % correspond à un avancement financier) :

Foncier Public

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000		
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 201	-21 200	100%
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-496 018	-496 019	100%
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-242	-242	100%
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2		
1-Budget Foncier Public	-526 463	-517 461	98%

Foncier Nord

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 192/10-Acquisitions	-15 593 801	-15 088 301	97%
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 188 505	-1 162 075	98%
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	100%
B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81	-305 130		
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 250	-207 250	100%
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-548 295	-548 295	100%
1-Budget Foncier Nord	-18 524 981	-17 687 921	95%

Autres

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581	100%
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-7 537 604	-6 703 462	89%
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. Lié à Poste 100	-73 681	-73 681	100%
B : 192/101-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860	-173 860	100%
B : 192/103-Acq Di Fransceco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-1 550	-1 550	100%
B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350	-7 350	100%
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900		
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100		
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-380 860	-41 260	11%
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-2 070 000	-600 000	29%
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-477 796		
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-796 047	-535 455	67%
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-317 000	-227 235	72%
B : 192/143-Frais de Relogement	-3 015	-3 016	100%
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 103 746	-791 747	72%
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-103 030	-76 117	74%
1-Budget Foncier	-19 677 120	-15 288 314	78%

TOTAL BUDGET FONCIER	-38 728 564	-33 493 696	86%
-----------------------------	--------------------	--------------------	------------

b) L'avancement des travaux (cartographie) :

Les travaux d'aménagement urbain et paysager

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

- La réalisation de la U236 (Avenue Gabriel Audisio) entre la rue Etienne Dolet et le Boulevard Notre Dame de Santa Cruz,
- Le prolongement du chemin du bassin (rue Madeleine Valmalète),
- L'élargissement d'une partie du Chemin du Four de Buze,
- La réalisation du bassin de rétention paysager Mirabilis,

- Le réaménagement du vallon du bois chenu,
- La viabilisation des premiers îlots constructibles (27, 26, 29, 25 H1, 25H2 et l'école),
- Un transformateur électrique nécessaire pour permettre le développement du secteur Est de la Centralité Mirabilis

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

Un premier groupement d'entreprises (EUROVIA / TP SPADA / NOE CONSTRUCTION / BRONZO / GUIGUES / EGE BERANGER) a été désigné en date du 23 juillet 2009 pour assurer la majeure partie des travaux d'aménagement urbain du secteur Mirabilis. Sur les quatre tranches prévues au marché (une tranche ferme et 3 tranches conditionnelles) seules la TF et la TC1 ont été exécutées. Le montant total des travaux pour ces deux tranches est de 6 726 448,53 € HT. Les autres tranches n'ont pas pu être affermées, les fonciers nécessaires à leur réalisation n'ayant pas pu être acquis par voie amiable dans des délais compatibles avec la durée du marché.

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

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

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

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

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

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

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

- Viabilisation du projet du foyer de vie Ari comprenant la réalisation d'une voie pompier pour la défense incendie du Foyer de Vie (voie verte) ;
- Création de la place Mirabilis et des parvis de l'école primaire et de l'école maternelle Ste Marthe Audisio ;
- Viabilisation de l'îlot 25 SUD (comprenant 3 lots 25H1/H2 et Ecole),

- Finalisation des abords des îlots 25H1 (Domaine de la Tarasque) et 25H2 Terre de Jade et de l'îlot 26 C (Coline Harmonie) ;
- Mise en discrétion du réseau aérien de la traverse Ste Jeanne
- Aménagement des quais bus rue Gabriel Audisio.
- Prologement de la nouvelle U240, Avenue du parc Montgolfier, jusqu'à l'Avenue Anatole de la Forge/Ansaldi/Raimu.

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

Dans le cadre d'une procédure de consultation de type MAPA restreinte, la société Eiffage a été retenue (marché notifié en date du 31/07/2017) pour la création de la voie verte pour l'accès pompier du foyer de vie ARI nécessaire pour la défense incendie du bâtiment.

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

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

En 2017, pour la réalisation des travaux de la voie U240 en limite du Domaine Montgolfier, principale voie structurante Nord/Sud de l'opération, permettant d'améliorer les dyfonctionnements circulatoires existants et de desservir la centralité Mirabilis, les entreprises suivantes ont été retenues à l'issue d'un Appel d'Offres public :

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

Lot 2 : Espace verts / MANIEBAT

Lot 3 : Maçonneries traditionnelles / COMPAGNONS DU BARROUX

La création de cette infrastructure routière est soumise aux dispositions des articles L.571-9 et R.571-44 à R571-52 du code de l'environnement (anciennement rassemblés au sein du décret n°95-22 du 9 janvier 1995), associés à l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières et à la Circulaire n° 97-110 du 12 décembre 1997 relative à la prise en compte du bruit dans la construction de routes nouvelles ou l'aménagement de routes existantes du réseau national. Dans ce cadre, la SOLEAM, en tant que Maître d'Ouvrage, doit la mise en œuvre des mesures de protections acoustiques de deux bâtiments situés au droit de la voie nouvelle U240 et appartenant au bailleur social, Habitat Marseille Provence. La SOLEAM et HMP ont convenu de fixer par convention les conditions de réalisation et de financement des mesures de protections acoustiques sur les deux bâtiments BOVIS et ROCHE de la résidence de la MARGERAY.

En 2018, outre la poursuite des travaux objets des marchés notifiés en 2016 et 2017 pour l'aménagement de l'îlot 25 SUD et de la voie U240, l'année a été marquée par :

L'aménagement des quais bus de la rue Gabriel Audisio pour permettre la desserte de la ZAC par les transports en communs (ligne 3), par la société EUROVIA retenue (marché notifié en date du 19/06/18) dans le cadre d'une procédure de consultation de type MAPA restreinte.

L'aménagement des abords de la dernière tranche de l'îlot 26 C par la société EUROVIA retenue (marché notifié en date du 07/11/18) dans le cadre d'une procédure de consultation de type MAPA restreinte.

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

- La requalification et l'élargissement de l'Avenue des Pâquerettes et du tronçon Troènes/Pèbres d'Ail. Ces travaux sont en cours de réception au 31 décembre 2018;
- la démolition du presbytère de St Mitr ;

- La requalification et l'élargissement d'une section du Chemin de St Mitre à Four de buze
- Le réaménagement du carrefour Aygadier/Chemin de St Mitre
- La mise en discrétion de réseau aérien sur l'ensemble de la zone d'intervention

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

Le 15 mai 2018, un marché de prestations similaires a été notifiée à l'Entreprise GAGNERAUD pour la réalisation de travaux de requalification du tronçon Troènes/Pèbre d'Ail de l'Avenue de Pâquerettes.

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

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

L'année 2019 a été marquée par le lancement de la troisième phase de développement de la centralité Mirabilis qui va se poursuivre jusqu'à l'horizon 2025 pour la viabilisation et l'aménagement urbain et paysager de l'îlot 25 Nord qui constitue la partie centrale du cœur de quartier de la centralité Mirabilis. L'îlot 25 Nord se compose de sept sous îlots à bâtir (25A, B, C, D, E, F et G) maillés par cinq voies nouvelles en damier et un cours piétonnier audroit de la rue Gabriel Audisio.

Compte tenu du contexte et de la configuration de l'îlot 25 Nord sur lequel six chantiers concomitants sont raisonnablement prévisibles (lots 25 G, F, D, C, A et les travaux de VRD), une organisation maîtrisée a été prévue à travers notamment la mise à disposition d'équipements communs permettant d'assurer la gestion du chantier dans son ensemble.

Concrètement, cela se traduit par la création d'une plateforme destinée à accueillir les équipements communs aux différents chantiers (base de vie, parking, aire de lavage), la mise en place du génie civil permettant d'assurer l'alimentation provisoire des chantiers de façon organisée et sécurisée ainsi que la création d'une clôture efficace et homogène de l'îlot 25 Nord dans son ensemble. La quasi-totalité de ces équipements a été réalisée.

A ce propos, au cours de l'année 2019, il est apparu pertinent d'inclure cette organisation commune dans un cadre plus large de mutualisation de l'ensemble des dépenses de chantier, via la mise en place d'une convention de compte prorata, entre les Maîtrise d'Ouvrage des cinq premiers îlots à bâtir (25 G, C, D, A et F) et la SOLEAM (en tant que MOA des travaux de viabilisation et d'aménagement). L'objectif de ce dispositif est la mise en place d'une gestion optimale de la tenue du chantier et une mutualisation des coûts des aménagements nécessaires pour un chantier tenu et maîtrisé. Des recettes sont donc attendues en contrepartie.

Les aménagements et l'organisation commune du chantier de l'îlot 25 Nord donnent lieu à différents marchés de travaux ci-après détaillés :

Le premier marché engagé porte sur les travaux de terrassement et de génie civil complexes en vue de réaliser spécifiquement les terrassements en déblais, en remblais et d'une plateforme (une tranche ferme et 6 tranches optionnelles). A l'issue d'une procédure adaptée ouverte soumise aux dispositions de l'article 27 du Décret n°2016-360 du 25 mars 2016, la société FOREZIENNE a été retenue. En date du 16 juillet 2019, le marché de travaux a été notifié pour montant total hors taxe de 1 891 521,36 € HT.

Afin de réaliser des travaux complémentaires rendus nécessaires pour d'une part de mettre en sécurité des zones de travaux et d'autre part d'organiser la récupération de déchets dans des conditions d'intervention restreintes et difficiles en raison de dégradations extérieures et de décalages planning non imputables au titulaire, un avenant n°1 en date du 10 décembre 2019 a été notifié à l'entreprise, portant ainsi le montant total du marché toutes tranches confondues à 1 916 583,86 € HT.

Dans le cadre de l'organisation commune de chantier, une procédure d'appel d'offres ouvert soumis aux dispositions des articles L. 2124-2°, R. 2124-1° et R. 2161-2 à R.2161-5 du Code de la Commande Publique, a été lancée pour prévoit la fourniture, l'installation et la maintenance de modules de chantier dédiés à chacune des entreprises titulaires des travaux et le nettoyage général de la base vie (modules et zone extérieure) donnant lieu à deux lots distincts. Le lot n°1 concernant les prestations de nettoyage a été déclaré infructueux (absence d'offres). Le lot n°2 portant sur les constructions modulaires a été notifié en date du 16 décembre 2019 à la société ALTEMPO pour un montant total du 201 591,77 € HT.

En 2020, les travaux du chantier d'aménagement du cœur de quartier Mirabilis (l'îlot 25 Nord) se sont amplifiés, malgré le contexte d'état d'urgence sanitaire ayant conduit à l'interruption des chantiers d'aménagement et de construction pendant plusieurs semaines.

Dans les autres secteurs de la ZAC (U240, ILOT 25 SUD), les marchés de travaux encore actifs concernent les périodes d'entretiens des espaces verts (travaux de pérachèvement et de confortement).

Au 31 décembre 2020, huit marchés de travaux sont engagés.

La carte ci-jointe (annexe 5) met en évidence les travaux réalisés au 31 décembre 2020.

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé », au 31/12/2019, des poste études, honoraires techniques et des différents budgets de travaux, par rapport au nouveau budget prévisionnel (de chaque poste) soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget Actualisé	Cumul	Avancement
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-76 681	-76 681	100%
B : 192/320-Aléas	-1 608 933		
2-Budget Travaux	-1 685 614	-76 681	5%
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie ve	-9 446 565	-9 446 564	100%
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 711 224	-5 681 733	99%
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-534 000	-99 960	19%
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 388 259	-1 386 036	100%
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-12 000 000	-1 751 318	15%
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 920 000		
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-44 400		
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-596 829	-568 243	95%
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audis	-1 262 400		
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-6 490 750		
B : 192/312-Divers	-1 241 877	-697 761	56%
B : 192/318-Parachèvement	-564 000		
2a-Budget Travaux Mirabilis	-41 200 304	-19 631 615	48%
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 020 308	-3 019 805	100%
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panora	-634 967	-634 966	100%
B : 192/323-Divers	-125 125	-125 125	100%
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz	-380 611	-1 943	1%
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-1 140 703	-762 034	67%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-47 046 929	-23 490 135	50%

c) L'avancement des commercialisations (cartographie) :

Au 31 décembre 2020 :

- **L'aménageur a cédé 24 635 m2 SDP (hors équipement) dont 19 706 m2 pour du logement, sur un total de 19 702,00 m2 SDP (hors équipement mais tenant compte des nouvelles et dernières orientations)**
- **La SDP totale délivrée au titre du projet de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe est de 118 348,40 m2 dont 102 691 m2 pour du logement.**
- **La SDP totale projeté à terme compte tenu des nouvelles orientations est d'environ 146 000 m2 dont environ 139 900 m2 de logements.**
- **38% de logements sociaux ont été réalisé, 13% de logements à prix maîtrisé et 49% de logements libre.**

L'aménageur a commercialisé le foncier correspondant aux îlots 25H1, 25H2, 25G, 25D, **25A** et au foyer de vie ARI. L'ensemble de ces commercialisations a été réalisée dans la Centralité Mirabilis. La majorité de la SDP s'est développée sur des terrains privés, non maîtrisés par SOLEAM qui ont fait l'objet de conventions de participations avec les constructeurs.

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé » au 31/12/2020 par rapport au nouveau budget prévisionnel soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous (le % d'avancement correspond à un avancement financier) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget Actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
A : 192/100-Ilot 25 A	1 416 212	1 416 212	100%
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 222 620	101 885	8%
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 316 880	1 316 880	100%
A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F	3 720 413	138 800	4%
A : 192/105-Ilot 23	1 740 000		
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 767 281	1 767 281	100%
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 287 349	2 287 349	100%
A : 192/108-Ilot Autres	941 322	941 322	100%
A : 192/109-Ilot 25B-Foncier Equipements Publics (Écoles...)	387 677	303 677	78%
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	14 799 754	8 273 406	56%
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	2 861 160		
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	8 970	100%
1d-Budget Cessions	519 500	519 500	100%
TOTAL BUDGET CESSIONS	18 189 384	8 801 876	48%

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

L'année 2018 a marquée la relance des commercialisations de l'îlot 25 Nord du cœur de Quartier Mirabilis qui s'est traduite par la signature de nouveaux compromis et la cession d'un îlot (voir détail ci-après).

Pour mémoire rappel des difficultés connues les années précédents :

- Entre 2013 et 2016/2018, après la validation de la traduction réglementaire du nouveau plan d'aménagement de l'îlot 25 Nord, l'émergence de nouvelles interrogations urbaines et architecturale générant un temps de gestation plus important et incertain, ayant eu pour conséquence de rendre obsolète les délais contractuels des compromis de vente.

- En 2017 la défaillance d'un l'opérateur pourtant titulaire d'un permis de construire purgé de tout recours, lequel a fait part à la Soleam de sont retrait du projet et les difficultés de financement d'un autre opérateur titulaire de deux permis de construire purgés, ayant eu pour conséquence, notamment, le report du lancement de ses commercialisations.

Voici dans le détail les opérations de construction mises en œuvre au 31 décembre 2019 :

Les programmes immobiliers

- Sur les terrains maîtrisés par les promoteurs

- Sur le secteur Mirabilis :

- Bouwfonds Marignan

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

- Ilot 27 Ouest : PC n°06N1545 déposé en 2006 pour 17 147 m2 SHON soit 226 logements et 87 m2 de SHON d'activité. L'ensemble a été livré entre 2010 et 2011 ;
- Ilot 26 A : PC n°09N0748 du 10 juillet 2009 (3 467 m2 de terrain) pour 4 257 m2 SHON soit 61 logements pour du locatif social. L'ensemble a été livré en 2011 ;
- Ilot 27 B1 : PC n°09N1178 du 18 novembre 2009 (5 390 m2 de terrain) pour 5 560 m2 SHON soit, 85 logements libres, livré en 2012 ;
- Ilot 27 B2 : PC n°09N1333 du 23 décembre 2009 (3 765 m2 de terrain) pour 3 761 m2 SHON soit 57 logements libres, livré en 2013 ;
- Ilot 26 C : PC n°11N1473 du 23 décembre 2012 (15 765 m2 de terrain) pour 10 270 m2 de SDP soit 162 logements libres et 9 villas, livré en 2018 ;
- Ilot 26 B : PC n°13N0630 du 31 juillet 2013 (4230 m2 de terrain) pour 3 596 m2 de SDP soit 61 logements libres, livré en 2018 ;
- Ilot 27 SUD : permis PC n°18N00995 du 30 juillet 2019 (4591 m2 de terrain) pour 4 862 m2 de SDP soit 76 logements libres.

- Kaufman & Broad – Les Hauts de Mariestella

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

- Sur l'avenue du Merlan :

- Amétis – L'Echiquier

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

- BNP Immobilier – Terra Verde

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

- Sur les terrains cédés par l'Aménageur

Îlots 25 H1 – LOGIREM – PC délivré le 20/11/13 - Domaine de la Tarasque : 45 logements sociaux et trois unités commerciales, livré en 2018.

Îlots 25 H2 – ART PROMOTION – PC délivré le 02/06/15 - Terre de Jade - 55 logements locatifs libres et une moyenne surface de proximité, livré en 2018.

Au 31 décembre 2019 ces deux programmes de logement ont été livrés mais les démarches se poursuivent pour l'occupation des unités commerciales.

Îlots 25 G – QUARTUS – PC délivré le 28/04/2016 à ARCADE/SFHE et transféré au bénéfice de QUARTUS en 2018 – Perspective -61 logements à prix maîtrisés une crèche et une unité commerciale, cession par l'Aménageur en 2018, démarrage des travaux en 2019.

Îlots 25 D – CONSTRUCTA – PC délivré le 13/04/17 – Amalia - 49 logements libres et à prix maîtrisés, cession par l'Aménageur en 2019, **démarrage des travaux en 2020.**

Ilot 25 A – SOGEPROM – PC délivré le 25 février 2020 – FLOREA – 52 logements libres et à prix maîtrisés, cession par l'Aménageur en 2020

Îlots 25 C – CONSTRUCTA – PC délivré le 11/04/2017 – 45 logements à prix maîtrisés, projet **non mis en œuvre par le promoteur au 31/12/2019, pas de nouvel accord trouvé en 2020.**

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

Réalisé au 31/12/20 :

- Le groupe scolaire Sainte Marthe Audisio situé dans le cœur de quartier Mirabilis composé de 15 classes de la maternelle au primaire, ouverture septembre 2017 ;
- Le lycée Simone Veil, réalisé par la Région PACA, dans le secteur de l'Avenue des Pâquerettes, ouverture septembre 2017 ;
- Un foyer de vie pour les déficients intellectuels réalisé par l'Association Régionale pour l'Intégration à ouvert ses portes au cours de l'année 2017 ;
- Etablissement pour les enfants et adolescents polyhandicapés (EEAP) réalisé par l'Association Régionale pour l'Intégration à ouvert ses portes au cours de l'année 2018.
- **Une micro-crèche en rendez de chaussé de l'îlot 25 H1 (LOGIREM, Domaine de la Tarasque)**

A venir :

- Une crèche associative d'environ 30 berceaux en rendez du chaussé de l'îlot 25 G

En 2018, il a été décidé par la collectivité de réaliser d'un équipement sociaux-culturel dans le cœur de quartier Mirabilis, sa programmation reste à définir. Le CRAC au 31 décembre 2020, tiens compte de cette évolution.

Au 31 décembre 2020, il y a deux chantiers de construction en cours.

A cette date 1551 logements ont été délivrés, dont 1236 développés sur le cœur de quartier Mirabilis (953 construits) et 315 déjà réalisés le long de l'avenue du Merlan (voir suivi de la production de logement en annexe).

d) L'avancement des rétrocessions (cartographie) :

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

En 2015, les premiers espaces verts créés dans la Centralité Mirabilis ont été repris en gestion par la ville de marseille (vallon du bois Chenu et bassin paysager Mirabilis).

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

En 2018, les nouveaux aménagements réalisés sur l'Avenue des Pâquerettes requalifiés ont été repris en gestion.

En 2019, les procédures de reprises en gestion provisoire des ouvrages de la deuxième phase de développement de la Centralité Mirabilis et la voie nouvelle U240 sont en cours.

En 2020, les espaces verts de l'îlot 25 SUD ont été reprises en gestion, les procédures de reprise en gestion provisoire des autres ouvrages de la deuxième phase de développement de la Centralité Mirabilis et la voie nouvelle U240 sont toujours en cours. La reprise en gestion définitive et la rétrocession des ouvrages réalisés dans le secteur Pâquerettes a été approuvée par la Métropole en date du 6 juillet 2020

Au 31 décembre 2020, les ouvrages du secteur Pâquerettes sont rétrocedés.

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

1) LES DEPENSES DE ZAC

Le montant des dépenses prévues était de 5 521 835 € TTC à comparer à 2 168 455 € TTC payées, soit un écart de - 3 353 380 € (une variation de -61%)

a. Les acquisitions foncières

Au cours de l'année 2020, les procédures d'expropriation et d'acquisition préalablement engagées se sont poursuivies.

Les principaux écarts de dépenses constatés dans les sous budgets de ce poste de dépenses sont expliqués ci-après :

- Acquisition foncier public :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000		-9 000	-100%
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	1	1		
1-Budget Foncier Public	-8 999	1	-9 000	-100%

Les démarches pour l'acquisition de la parcelle 896 B 76, appartenant au Conseil Départemental, prévue en 2019 ont abouti toutefois, au 31/12/20 le versement des fonds n'a pas encore été demandé par le Département. La dépense liée à l'acquisition correspondante est reportée à 2021.

- Acquisition foncier Nord :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-3 770	-3 770		
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-27 700	-27 700		
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	1 020	1 020		
1-Budget Foncier Nord	-30 450	-30 450		

RAS

- Acquisition foncier privé :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900		-33 900	-100%
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100		-544 100	-100%
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350		-106 350	-100%
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-26 894	-3 074	-23 820	-89%
B : 192/145-Taxes Foncières	-75 891	-75 850	-41	0%
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-13 621		-13 621	-100%
1-Budget Foncier	-800 756	-78 924	-721 832	-90%

Poste 146, 107 et 108 – Acquisition Trinitaires et Diag Archéologique :

Ces dépenses sont liées au lancement opérationnel du secteur Dolet Besson. Le diagnostic archéologique sera engagé par l'INRAP après réalisation des études de sols (géotechnique et pollution).

L'acquisition des fonciers appartenant aux Trinitaires ne pourra pas aboutir avant la réalisation de l'esquisse du projet d'aménagement.

Le poste 142 dépend de la réalité des acquisitions.

En 2020, il a notamment été procédé à la régularisation du découpage de la parcelle 893 H 95 et à l'acquisition d'une partie de la parcelle 896 H 94 appartenant au promoteur BDP MARGNAN en cohérence avec les emplacements réservés existants ou projetés au PLUi.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Les principales activités sur l'année 2020 sont :

- La mobilisation du Géomètre pour réaliser un LIDAR dans la perspective de la mission de synthèse sur l'eau ainsi qu'une sollicitation importante dans le cadre des travaux d'aménagement de l'îlot 25 Nord.
- La mobilisation de l'Urbaniste Conseil pour garantir les objectifs de qualité urbaines et paysagère recherchée à travers : la poursuite du travail préparatoire et des avis sur les autorisation d'urbanisme notamment sur des permis modificatifs (25C, Domaine de la Tarasque 25H1, 25G, 27 Sud), le suivi des programmes autorisés (25 G, 25 D) ;
- en matière de qualité environnementale, le suivi des programmes immobiliers en phases préparatoire ou en phase chantier (25G, 25D, 25A, 27 Sud), la production d'avis sur les autorisation d'urbanisme (PCM), l'aboutissement du retour d'expérience sur la mise en œuvre de la Charte QE depuis 2012.
- la réalisation des études de Maîtrise d'Oeuvre en lien avec la viabilisation de l'îlot 25 Nord et la conception du projet d'aménagement urbain et paysager.

Les principaux écarts de dépenses constatés dans les sous budgets de ce poste de dépenses sont expliqués ci-après :

- ✓ Etudes préalables

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-210 371	-34 776	-175 595	-83%
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-82 248	-25 608	-56 640	-69%
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-83 411	-7 740	-75 671	-91%
B : 192/204-AMO Environnementale	-86 822	-13 616	-73 206	-84%
1a-Budget Etudes	-462 852	-81 740	-381 112	-82%

Le poste 201 « études générales » intègre le marché de géomètre expert pour l'ensemble de l'opération ainsi que les études thématiques diverses qui doivent être réalisées pour mener à bien le projet et notamment la mission de synthèse hydraulique. L'écart constaté s'explique principalement par :

- le décalage opérationnel de la réalisation de la mission de synthèse hydraulique, du fait du résultat infructueux de l'appel d'offre lancé en 2020. Le budget prévisionnel estimé est de 120 000 € HT.

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

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

AMO hydraulique
AMO Communication

Les dépenses annuelles varient suivant la vie de l'opération (temps de préparation nécessaire pour préparer les PC, nombre de PCM sollicité, temps nécessaire pour le suivi en phase chantier suivant le niveau d'engagement des projets, stratégie de communication...).

L'écart constaté sur les budgets 202/203/204, s'explique principalement par la non consommation de la provision déterminée pour l'année 2020. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

✓ Les études opérationnelles

Les écarts constatés pour l'année 2020 d'un montant total de – 317 956 € sur les postes budgétaires consacrés aux honoraires techniques et à la coordination s'expliquent par les motifs suivants :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-160 802	-105 717	-55 085	-34%
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-10 111	-9 240	-871	-9%
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-246 994	-4 707	-242 287	-98%
B : 192/405-Coordination	-53 943	-34 230	-19 713	-37%
2-Budget Honoraires	-471 850	-153 894	-317 956	-67%

Poste 401 - Honoraire Technique Mirabilis (Ycp Dolet Besson)

Les dépenses suivent l'avancement réel des phases « études-Travaux » du projet concerné. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

Poste 402, l'écart résulte d'un décalage de facturation des honoraires techniques (CSPS) pour la requalification du tronçon Allées des Troènes / Traverse des Caillols de l'Avenue des Pâquerettes.

Concernant le poste budgétaire 403 l'écart résulte, pour parti d'un décalage de facturation des honoraires techniques. Le poste budgétaire sera ajusté à l'issue des travaux de parachèvement de la voie U240 prévu en 2021.

Poste 405 - Coordination

Les dépenses varient suivant le besoin réel de coordination dans le cadre des travaux du projet d'aménagement de l'îlot 25 Nord. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Les principales activités sur l'année 2020 sont :

- Le développement du cœur de quartier Mirabilis dans le cadre du projet d'aménagement de l'îlot 25 Nord comprenant 7 îlot à bâtir, 5 voies nouvelles, un mail piétons et la requalification d'une voie existante. Deux chantiers de constructions sont en cours en 2020 ainsi que les premiers travaux de viabilisation (réseaux) nécessaires dans la perspective de leur livraison. Le coût total des travaux est d'environ 1,8 million d'euros TTC.

MOE : ARTELIA

ENTREPRISES : EIFFAGE ROUTE / FOREZIENNE

- La mise en place de l'organisation mutualisée de chantier et l'installation d'un palissade de communication en limite du chantier de l'îlot 25 Nord.

- Les procédures de reprise en gestions, de suivi de période d'entretien des végétaux et la préparation des travaux de parachèvement de la voie U240 et de l'îlot 25 SUD

U240

MOE : EGIS & ALD

AMO : Alep Paysage

ENTREPRISES : GAGNERAUD - COMPAGNON DU BARROUX - MANIEBAT

ILOT 25 SUD

MOE : ARTELIA

ENTREPRISE : SOGEV

Les écarts constatés pour l'année 2020 d'un montant total de -1 660 455 € sur les postes budgétaires portant sur les travaux réalisés dans les secteurs SUD de la ZAC s'expliquent par les motifs suivants :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-264 992	-272 594	7 602	3%
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-142 356	-49 980	-92 376	-65%
B : 192/305-projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-84 000	-7 046	-76 954	-92%
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-2 306 595	-855 036	-1 451 559	-63%
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-840	-20 000	19 160	2281%
B : 192/312-Divers	-80 454	-24 258	-56 196	-70%
2a-Budget Travaux Mirabilis	-2 879 237	-1 228 914	-1 650 323	-57%
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-61 636	-50 504	-11 132	-18%
2b-Budget Travaux Paquerettes	-61 636	-50 504	-11 132	-18%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-2 940 873	-1 279 418	-1 661 455	-56%

Budget 303 : RAS, 3% d'écart

La provision budgétaire du poste 304 a pour objet le financement de la convention de subvention avec HMP pour la prise en charge des mesures de protections acoustiques dû dans le cadre de la création de la voie U240. L'avancement de la consommation de ce poste suit l'avancement de la réalisation des termes de la Convention par HMP. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

Concernant les postes budgétaire 305 et 309, l'année 2020 a été marqué par l'aboutissement des travaux de mise en discrétion du réseau aérien de la traverse Ste Jeanne (dépose des poteau ENEDIS) et la reprise en gestion des espaces verts. L'écart sur le poste 309 résulte d'une erreur d'écriture au CRAC précédant. Le budget non consommé du poste 305 va être reporté, dans la perspective des travaux de parachèvement de l'îlot 25 SUD, à engager en 2021.

Budget 306 : Les dépenses suivent l'avancement réel des travaux du projet concerné suivants, la stratégie opérationnelle, les contraintes de chantier ou encore de co-activité. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

Budget 312 : le poste travaux divers varie suivant la vie de l'opération. La provision pour 2020 n'a pas été consommé. Le budget non consommé est reporté sur l'année suivante.

Budget 316 : RAS, - 18 % d'écart

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/500-Charges de Gestion	-100 359	-236 848	136 489	136%
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-25 978	-25 978		
B : 192/502-Assurance	-2 234	-2 234		
B : 192/503-Frais sur Ventes	-34 041		-34 041	-100%
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-15 038	-16 860	1 822	12%
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-58 010	-4 170	-53 840	-93%
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-193 544	-112 463	-81 081	-42%
3-Budget Depenses Annexes	-429 204	-398 553	-30 651	-7%

La sur consommation du budget 500 par rapport au budget provisionné pour l'année 2020 résulte d'un retard de facturation pour l'évacuation de terres et dépôts sauvages contenant de la pollution dans le secteur du vallon du four de Buze (voie verte). Les dépenses de consommations d'eau et d'électricité plus importantes (période d'entreprise des espaces verts de l'îlot 25 SUD et de la U240 et consommation électrique du chantier de l'îlot 25 Nord) explique également l'augmentation des dépenses sur ce poste.

Budget 501 : RAS

Budget 502 : RAS

Budget 503 : provision dans le cadre de l'appel à projet pour les îlots 25 F et E. Le budget non consommé sera reporté sur l'année 2021.

Budget 504 : Les frais d'huissiers induits par les manquement à répétition de l'opérateur de l'îlot 25 D dans le cadre des travaux de l'îlot 25 Nord, explique la sur consommation de ce poste.

Nota : La consommation du poste budgétaire 504, et les écarts induits varient au cours de l'année en fonction de l'avancement des procédures en cours (expropriation, contentieux...), du déclenchement de nouvelles procédures ou encore de la nécessité de réaliser des constats dans le cadre notamment de la conduite des chantiers.

La provision budgétaire du poste 505 n'a pas été consommée en totalité. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

Les dépenses du poste budgétaire 506, n'a pas été consommée en totalité. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-20 000		-20 000	-100%
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-210 294	-84 036	-126 258	-60%
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-98 817	-43 095	-55 722	-56%
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-29 128		-29 128	-100%
4-Budget Rémunération	-358 239	-127 132	-231 107	-65%

- La rémunération forfaitaire sur Foncier Public est de 5 000€ par protocole foncier, l'écart constaté résulte des difficultés à achever les procédures pour l'acquisition des terrains suivants ou bien du décalage de perception de la rémunération attendue :
 - Acquisition de la parcelle 896 B 76 auprès du Département des Bouches-du-Rhône ;
 - Parcelle 896 H 1 procédure de bien sans Maître ;
 - Parcelle 893 C 223 procédure de bien sans Maître ;
 - Régularisation de l'acquisition des fonciers mis à disposition par la Ville pour la réalisation de la voie U240 ;
- La rémunération sur dépenses suit l'évolution des dépenses payées. Globalement les prévisions ont été plus importantes que le réalisé.
- La rémunération sur recette suit l'évolution des recette de commercialisation perçues. Sur l'exercice 2020 celle-ci correspond à :
 - la réitération des accords avec SOGEPROM sur l'îlot 25 A
- La rémunération sur « Participation » dépend de la réalité de la perception de recette de Participation Constructeur. Lesquelles dépendent d'une part de la volonté des propriétaires privés de solliciter des droits à construire et d'autre part de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Les projets identifiés au CRAC précédent, ne se sont pas réalisés en 2020.

f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-45	-45		
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-18 567	-18 300	-267	-1%
5-Budget Frais Financiers	-18 612	-18 345	-267	-1%

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

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

2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

Le montant des dépenses prévues était de 246 624 € TTC à comparer à 8 986 € TTC payées, soit un écart de -237 638€

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 1922/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils	-108 000		-108 000	-100%
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-105 663		-105 663	-100%
1-Budget Etudes Domaine	-108 000		-108 000	-100%
B : 1922/301-Travaux Architecturaux	-7 675	-7 675		
2-Budget Travaux	-7 675	-7 675		
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-15 503	-952	-14 551	-94%
3-Budget Divers	-15 503	-952	-14 551	-94%
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-9 783	-359	-9 424	-96%
4-Budget Remuneration	-9 783	-359	-9 424	-96%
Sous-total dépenses	-246 624	-8 986	-237 638	-96%

La mise en valeur du domaine Montgolfier doit se dérouler en deux phases partiellement superposées :

A/ Sauvegarde du bâti existant

B/ Mise en valeur globale du domaine

Au CRAC 2019, il devait être mené de front toutes les études (sauvegarde du bâti, programmiste, diagnostics, études paysagères...). Ces prévisions ont été remises en cause rapidement après le lancement opérationnel du projet.

A la demande de la Ville de Marseille la consultation de l'AMO programmiste a été annulée et l'opération s'est poursuivie uniquement sur les travaux de sauvegarde du bâti existant, correspondant à la phase A du plan de gestion « sauvegarde du bâti existant » et des travaux d'adduction d'eau brute indispensables à « la survie du domaine ».

Pour la phase A ont pu être réalisés en 2020 :

- les études préalables (géomètre et diagnostics sanitaires), l'écart correspond à un décalage de facturation
- des travaux préparatoires (démurage et pose de portes sur plusieurs bâtiments)
- une partie des études de la MOE, l'écart constaté est du la mise en suspend de la validation de l'AVP à la demande de la Ville de Marseille dans l'attente d'un rendez-vous sur site avec la DRAC et de l'ABF (remarques sur AVP diffusées par la DRAC le 15/12/2020).

La première étape de la phase B a été engagé à travers le lancement de la consultation pour une mission de programmiste dont le cahier des charges a été élaboré en concertation avec la DECV et la DEPPGE (Ville de Marseille). Toutefois, comme exposé ci-avant, la mise en œuvre de cette prestation à par la suite été annulée..

3) LES RECETTES DE ZAC

Le montant des recettes attendues était de 5 883 696 € TTC à comparer à 5 310 080€ TTC reçues, soit un écart de - 573 616€ (variation de -10%)

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 120 735		-1 120 735	-100%
A : 192/100-Ilot 25 A Sogeprom		1 276 212	1 276 212	
A : 192/104-Ilot 25/E & 23 Collectif Intermédiaire	4 500		-4 500	-100%
A : 192/105-Ilot 25 F	159 288		-159 288	-100%
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	1 284 523	1 276 212	-8 311	-1%
A : 192/1-Rétrocessions, Dation.....	31 470	31 470		
1d-Budget Cessions	31 470	31 470		

L'année 2020 a été marquée un nouvel échec dans la recherche d'un nouvel accord avec CONSTRUCTA sur l'îlot 25 C. Cette situation explique l'écart constaté pour le poste budgétaire 102.

Budget 100 : La cession de l'îlot 25A au promoteur SOGEPROM prévue en 2021 est intervenue dès 2020 du fait de la volonté de l'Acquéreur de ne pas attendre la fin de délai de ré-itération prévu au CV.

Budget 104 et 105 : les recettes prévisionnelles correspondent à la signature de nouveau CV sur les îlots 25 F et E. Le report du lancement de l'appel à projet explique les écarts constatés.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	4 187	963	-3 224	-77%
A : 192/501-Produits Divers	138 927	1 435	-137 492	-99%
A : 192/503-Participations Constructeurs	424 589		-424 589	-100%
3-Budget Annexes	567 703	2 398	-565 305	-100%

Le poste budgétaire 500 fluctue en fonction de la mise en location des biens (terrains, bâtis) de la ZAC. L'écart constaté pour l'année 2020 résulte d'une sur évaluation des recettes perceptibles.

Concernant le poste 501, le réel 2020 correspond à la refacturation à Art promotion de dépenses engagés pour la réalisation d'une étude géotechnique (rendue nécessaire par une mauvaise exécution de leur remblais périphérique) et à la perception de PFI (produit financier).

L'écart constaté s'explique par le décalage de refacturation de dépenses de consommation au-près des Opérateurs de l'îlot 25 Nord :

25G - 45K€TTC refacturation en attente de règlement

25 D - 1 340 € TTC refacturation en attente de règlement

De plus, les recettes attendues dans le cadre de la mutualisation des dépenses communes de chantier pour l'îlot 25 Nord n'ont pas encore toutes fait l'objet d'un accord formel permettant à la SOLEAM d'engager des factures.

Concernant le poste 503 : La perception de recette de Participation Constructeur dépend d'une part de la volonté des propriétaires privés de solliciter des droits à construire et d'autre part de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Le projet identifié au CRAC précédent, ne s'est pas réalisé en 2020.

c. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	4 000 000	4 000 000		

La participation AMP à l'équilibre a été versée.

4) LES RECETTES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

RAS

5) LA TRESORERIE CONSOLIDEE

Trésorerie à fin 2019 : -3 691 325€

Trésorerie prévue fin 2020 (crac 2019) : -4 349 617€

Trésorerie réelle fin 2020 : -1 302 496€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES

➤ Le lancement des démarches permettant la traduction réglementaire et juridique des décisions du Concédant concernant la redéfinition d'un projet d'aménagement et la réduction du périmètre pour le secteur Nord de l'opération constituent l'objectif prioritaire de la SOLEAM pour 2021 et les années suivantes afin notamment :

- De compléter les études et les analyses des conséquences notamment financières d'une remise en cause du projet urbain, de la suspension des études et de la déprogrammation opérationnelle (cas notamment du préfinancement du Poste Source).
- De définir les démarches nécessaires et les actions à mettre en œuvre sur les plans administratifs, réglementaires, juridiques, financiers et opérationnels selon les orientations stratégiques retenues par le Concédant.
- De mettre à disposition de porteurs de projets agricoles, certains terrains dont la SOLEAM est devenue propriétaire dans le cadre d'une gestion transitoire en cohérence avec les réflexions portées par la Métropole Aix-Marseille Provence dans la perspective de la réduction du périmètre de ZAC et la mise en œuvre d'un « Parc Agricole ».

➤ Compte tenu de l'avancement actuel de l'opération décrit au chapitre 2, à court terme et pour 2021, le principal objectif est de poursuivre le développement en cours dans la Centralité Mirabilis qui se dessine progressivement depuis 2009, d'engager concrètement la troisième phase de travaux correspondant à la deuxième partie du cœur de quartier (Ilot 25 Nord) et mettre en place une gestion transitoire des principaux foncier SOLEAM du secteur Nord de la ZAC.

Concrètement pour atteindre ces objectifs il s'agit de :

- Mener à bien l'appel à projet pour désigner trois porteurs de projet qui seront installés sur le secteur Notre Dame de Santa Cruz ;
- Remettre en état certains terrains du secteur Notre Dame de Santa Cruz : évacuation de matériaux, encombrant, dépôts sauvages de terres, de déchets divers
- Viabiliser les lots agricoles projetés : eaux brutes, électricité, AEP
- Poursuivre les procédures de reprise en gestion et de rétrocession des ouvrages existants (îlot 25 Sud, U240...) : afin d'offrir une meilleure qualité de vie aux habitants ;
- Mener à bien les premiers travaux d'aménagement de la troisième grande phase de développement des infrastructures de la Centralité Mirabilis à savoir, le cours Mirabilis et la trame viaire de l'îlot 25 Nord (composante principale du cœur de quartier Mirabilis) ;
- Poursuivre les commercialisations et la mise en œuvre des permis de construire de l'îlot 25 Nord et du dernier îlot (27 Sud Montgolfier) du secteur Est de la centralité dans le souci du respect des ambitions de qualité urbaine et environnementale portées par la ZAC ;
- Finaliser les aménagements urbains de proximité (intégrations paysagères, pistes cyclables, mobiliers urbains...) ;
- Poursuivre les démarches en faveur de l'installation de commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles ;
- Stabiliser et préparer la quatrième phase de développement de la Centralité Mirabilis correspondant à l'aménagement de la liaison Dolet Besson et aux travaux de requalification de la rue Etienne Dolet.

➤ Dans le cadre du lancement de la troisième phase et la préparation de la quatrième phase de développement de la Centralité Mirabilis la recherche d'une nouvelle ambition environnementale sera également au cœur des objectifs poursuivis dans le but de proposer la mise à jour de la charte qualité environnementale et l'engagement dans une démarche de labellisation.

➤ Enfin, l'année 2021 sera marquée par le lancement opérationnel du projet de mise en valeur du Domaine Montgolfier dont les premiers objectifs sont :

- La mise en œuvre des travaux de sauvegarde identifiés dans le plan de gestion ;
- Le lancement des phases d'études ;
- L'engagement de démarches adhoc avec les services compétents dans la perspective de réalimenter le domaine en eaux brutes pour assurer la sauvegarde de la végétation.

La nature des actions à poursuivre et/ou entreprendre pour mettre en œuvre et atteindre les objectifs fixés est déclinée par thématique ci-après, pour l'année 2021 :

1) LES DEPENSES DE ZAC

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

La priorité est donnée d'une part aux acquisitions nécessaires pour réaliser les aménagements de la Centralité Mirabilis. En ce sens les démarches engagées vont se poursuivre en 2021 :

Plusieurs procédures en contentieux ont été engagées par des propriétaires ayant des biens situés dans le secteur Nord. Les terrains concernés sont les suivants :

- 893 C 81 GRAZIANO : Parcelle anciennement concernée par la procédure d'expropriation non mise en œuvre du fait d'un vice de procédure. Le budget alloué pour son acquisition avait été maintenu dans le poste « reste à programmer ».
Le jugement rendu en première instance en date du 5 février 2020 par le Juge de l'Expropriation fixant l'indemnité principale et emploi à 110,39 €/m², c'est en accord avec ce que l'on a payé sur la ZAC des Hauts de Sainte Marthe soit :
Une indemnité principale de 254 300 €
Une indemnité de emploi de 26 430 €
Une indemnité de dépression de 50 830 €
La SOLEAM a fait appel de ce jugement afin de contester l'indemnité de dépression.
Au 31 décembre 2020 la procédure est toujours en cours.
- 893 C 206 et 207 COMITI : Le propriétaire a engagé une procédure de mise en demeure d'acquiescer au titre de la ZAC (parcelle non impactée et pas ER) de leurs terrains d'une superficie de 1012 m² et d'une maison d'habitation de 140 m². Ces parcelles n'ont jamais été concernées par le projet d'aménagement. Aucun budget n'était donc prévu pour leur acquisition.

Les demandeur souhaitaient obtenir les sommes suivantes :

- 611 500 € d'indemnité principale
- 75 200 € de emploi
- 80 000 € d'indemnité compensatrice des préjudices subis
- 94 500 € d'indemnité de perte de jouissance
- 12 000 € de frais de déménagement

La SOLEAM n'ayant pas d'autre choix que de répondre à cette demande a fait une offre en se basant sur le prix de ses propres acquisitions dans le secteur (14ème arrdt) soit :

- 380 000 € d'Indemnité principale
- 39 000 € de emploi

La position du Commissaire du Gouvernement est le suivant :

- 482 220 € d'indemnité principale
- 49 222 € de emploi
- 12 000 € d'indemnité de déménagement.

Le jugement rendu en première instance le 2 décembre 2020, ordonne le transfert du bien à la SOLEAM et fixe le prix à :

- 493 500 € d'indemnité principale
- 50 350 € de emploi
- 12 000 € d'indemnité de déménagement.

La SOLEAM a décidé de faire appel de ce jugement

- 896 B 16 MATHIEU : parcelle grevée d'un emplacement réservé au PLUi au bénéfice de la Commune et la Métropole, ER n°BV 000. Elle se trouve également sur le futur Parc Mirabilis, zonage UV2. La Ville de Marseille et la Métropole ont été mis en demeure d'acquérir au titre de cet emplacement. La SOLEAM souhaiterait se substituer à la Ville de Marseille pour répondre à cette MDA. En effet l'aménagement et la réalisation des espaces publics ont été concédé à la SOLEAM et dans ce cadre, la SOLEAM doit acquérir toutes les parcelles impactées.

Pour le bénéfice de l'ER de la Ville de Marseille, celle-ci doit délibérer. En effet, la ville peut répondre en direct à cette mise en demeure d'acquérir, soit déléguée suivant délibération au bénéfice de la SOLEAM son droit de réponse, en tant que concessionnaire et aménageur de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

Au 31 décembre 2020, les contacts sont pris en ce sens.

Aspects financiers :

- Inscription au CRAC au 31/12/2019 : 106 350€ (sur la base de 150 €/m2)
- **Avis France Domaine (dont emploi) octobre 2020 : 347 500€ (intégré au CRAC 2020)**
- Attente du propriétaire : 405 320€
- Pour mémoire - 896 B 67 BOUVIER : La parcelle était initialement impactée par le projet d'aménagement. Le budget alloué pour son acquisition avait été maintenu dans le poste « reste à programmer ». En 2019, le représentant de la hoirie avait informé par courrier la SOLEAM de l'engagement d'une procédure de mise en demeure d'acquérir à venir. Au 31 décembre 2020, la SOLEAM n'a pas d'information nouvelle à ce sujet.

Pour les besoins opérationnels identifiés au CRAC les acquisition restant à réaliser sont les suivantes :

- La U236, prolongement de la rue Gabriel Audisio jusqu'au Chemin des Bessons : Acquisition auprès d'un propriétaire privé par voie amiable nécessitant d'avoir engagé les études d'avant-projet.
- La transition entre le cœur de quartier Mirabilis et le secteur Nord de la ZAC (îlot 23°)

Parallèlement, en 2021 les procédures engagées dans le cadre de la procédure d'expropriation se poursuivront :

- VITAVERDE (PROGEREAL) – 896 B 79 ;

En outre :

- L'acquisition de la parcelle 896 b52 SALLONY doit être menée à son terme (réitération de l'acte) au plus tard fin 2022.
- Acquisition Trinitaires en 2024 : Ces dépenses sont liées au lancement opérationnel du secteur Dolet Besson. L'acquisition des fonciers appartenant aux Trinitaires ne pourra pas aboutir avant la réalisation de l'esquisse du projet d'aménagement.
- La parcelle 896 B 76 (parcelle Etat) a été acquise auprès du Département pour permettre un accès indépendant aux parcelles 896 B 159, 160 et 42 déjà maîtrisées par la Soleam pour un montant de 9 000€. Au 31 décembre 2020, le versement des fonds n'a toujours pas été demandé par le Département.
- Il sera procédé à la régularisation du découpage de la parcelle 889 L 522 au profit de l'îlot Pâquerettes ;
- Concernant la parcelle 893 C 58 DI FRANSECO : le propriétaire a demandé une indemnité supplémentaire et la réalisation d'un référé préventif avant travaux. Le dossier est en pré-contentieux.

Enfin :

- Le poste 141 « Indemnités Diverses sur Acquisitions » correspond à 30% de la somme des acquisitions restantes, compte tenu de la complexité et de la particularité de certains terrains bâtis restant à acquérir soit, **318K€** de 2021 à 2024.
- Le poste 142 « frais d'acquisitions » représentent 3% du montant des acquisitions prévisionnelles soit une provision de **90K€**.
- Le poste 145 correspondant aux taxes foncières est ajusté annuellement en fonction du portage foncier de l'opération. Celui-ci est actuellement de 76K€/an soit provision de **312K€** sur 4 ans.
- Le poste 146 « Taxe pour diagnostic archéologique » concerne le secteur Dolet Besson pour 46 401 m² (estimé) à 0,58 € suivant redevance archéo (en date de valeur 2020) **27 K€**.

b. Etudes/travaux transverses :

Pour l'année 2021, les études et les travaux transverses concerneront prioritairement :

- La conclusion du bilan des actions environnementales sur la période 2012-2018 afin d'enrichir les réflexions dans le cadre de la recherche d'une nouvelle ambition environnementale ;
- Le lancement de la nouvelle étude hydraulique générale permettant notamment la mise à jour du dossier loi sur l'eau ;
- La poursuite des réflexions pour une nouvelle mise à jour des prescriptions de la Charte QE (selon les attentes du Concédant) ;
- La poursuite des démarches et le lancement des études en vue de la préparation de la modification des documents cadre de la ZAC.

c. En ce qui concerne les études et les travaux

Pour répondre aux objectifs fixés, pour l'année 2021, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

Centralité Mirabilis

- **Cœur de quartier**

Les travaux :

- Poursuivre et terminer les travaux de requalification de la traverse Ste Jeanne suite aux travaux de mise en discrétion achevés en 2020 ;
- Poursuivre les travaux de terrassement en déblais de l'îlot 25 Nord (îlot 25A) et les travaux de viabilisation (îlot 25 G et D).

Les études :

Poursuite des démarches pour la reprise en gestion des nouveaux ouvrages et la rétrocession des ouvrages antérieurs et dernièrement réalisés.

Attribution de consultation de MOE (accord cadre) permettant par la suite d'engager notamment le parachèvement du cœur de quartier Mirabilis :

- Parachèvement du parc linéaire du Vallon du Bois Chenu dont la mise en œuvre devra se faire concomitamment aux travaux d'aménagement du parc Mirabilis ou à l'aménagement des abords de l'îlot 27 Sud ;
 - intégration paysagère des talus de la rue Gabriel Audisio,
 - Finition des aménagements urbains de proximités : constitution du réseau cyclable, dispositif anti stationnement....

Poursuite de la mise en œuvre des îlots 25 G, D et A dans le respect des ambitions de qualité urbaine et environnementale de la ZAC.

Lancement d'un appel à projets pour la commercialisation des îlots 25 F et E.

Poursuite de démarches pour la mise en œuvre d'un équipement public sur l'îlot 25 B.

Poursuite de démarches pour le développement d'un projet de qualité sur l'îlot 25C

○ **Voie U240 section Avenue du Parc et ses abords :**

Les travaux :

Achèvement de la période d'entretien des espaces verts.

Travaux de parachèvement dans le cadre notamment des démarches pour la reprise en gestion des ouvrages en vue de leur rétrocession.

Les études :

Poursuite du suivi de la Convention concernant la mise en œuvre des protections acoustiques ;

○ **Secteur Dolet Bessons :**

Lancement des études pré opérationnelles en 2021 :

Création d'un accès depuis le Chemin des Besson sous réserve de l'obtention des autorisations administratives (refusées en 2020)

Réalisation des études de sols : géotechniques et pollution (étude de risques environnementaux)

Programmation du diagnostic archéologique.

Désignation d'une équipe de Maîtrise d'œuvre.

○ **Secteur Pâquerettes :**

Les études :

Finalisation de l'étude de faisabilité au regard de la problématique hydraulique identifiée dans le secteur ;

Accompagnement pour la mise en œuvre d'un projet sur l'îlot Pâquerettes ;

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	2024	2025
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie ve	-7 898 761	-7 898 761	-1 547 804	-9 446 565	-9 446 564					-1
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-4 728 440	-4 759 523	-951 701	-5 711 224	-5 681 733	-29 493				2
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-445 000	-445 000	-89 000	-534 000	-99 960	-386 040	-48 000			
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 219 158	-1 156 882	-231 377	-1 388 259	-1 386 036	-2 223				
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-10 000 000	-10 000 000	-2 000 000	-12 000 000	-1 751 318	-3 125 498	-2 442 240	-2 442 240	-2 238 720	16
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 600 000	-1 600 000	-320 000	-1 920 000					-288 000	-1 632 000
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-37 000	-37 000	-7 400	-44 400				-44 400		
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-532 000	-497 357	-99 472	-596 829	-568 243	-28 584				-2
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audioisio + Abords 27 Sud + Finition Audi	-1 052 000	-1 052 000	-210 400	-1 262 400			-360 000		-451 200	-451 200
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-5 413 000	-5 413 000	-1 077 750	-6 490 750		-24 250		-2 155 500	-2 155 500	-2 155 500
B : 192/312-Divers	-1 035 437	-1 035 437	-206 440	-1 241 877	-697 761	-41 368	-125 688	-125 688	-125 688	-125 684
B : 192/318-Parachèvement	-470 000	-470 000	-94 000	-564 000			-120 000			-324 000
2a-Budget Travaux Mirabilis	-34 430 796	-34 364 960	-6 835 344	-41 200 304	-19 631 615	-3 757 456	-3 095 928	-4 767 828	-5 259 108	-4 688 369
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 525 781	-2 516 925	-503 383	-3 020 308	-3 019 805	-505				2
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panora	-530 909	-530 909	-104 058	-634 967	-634 966					-1
B : 192/323-Divers	-104 620	-104 620	-20 505	-125 125	-125 125					
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz		-317 176	-63 435	-380 611	-1 943	-184 834	-193 833			-1
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-635 529	-952 705	-187 998	-1 140 703	-762 034	-184 834	-193 833			-2

○ **Secteur Nord : Travaux secteur SANTA CRUZ**

-Travaux de nettoyage et d'évacuation de matériaux, déchets divers terrains TESSORE (bastide de la Guadeloupe 893C87) en 2021-2023

-Déconstruction des maisons d'habitations situées au 109 bd notre dame de Santa Cruz et 34 impasse des petits champs :250K€ HT en 2021/2022.

○ **Détail des dépenses prévisionnelles des sous budgets travaux :**

Poste 303 : solde du projet prévu pour 2021

Poste 304 : dépenses prévisionnelles liées à la conventions acoustiques avec HMP, lissées sur 3 ans

Poste 305 : solde du projet prévu pour 2021

Poste 306 : les dépenses prévisionnelles de 2021 à hauteur de 3 125 498 € HT intègrent :

- La viabilisation de l'îlot 25 G
- La viabilisation de l'îlots 25 D
- Les terrassements de l'îlot 25 A
- La création du cheminement piéton Est (aménagement des talus paysager)

Poste 307 : RAS sur 2021 / 2022/2023

Poste 308 : RAS sur 2020 / 2021-l'engagement de ces dépenses dépendra de l'étude hydraulique sur la gestion des eaux pluviales de la ZAC

Poste 309 : solde du projet prévu pour 2021

Poste 310: RAS sur 2021 / 2022/2023

Poste 311 : en 2021 création de l'accès technique aux terrains du secteur Dolet Bessons et étalement prévisionnel jusqu'en 2024.

Poste 312 : Provision fixée à 80 000 €HT/an sur 5 ans.

Poste 317: Reliquat Travaux SEM à régulariser

Poste 318 : Parachèvement U240/ilot 25 Sud/traverse ste jeanne 2021 100K€HT

Audisio 100K€HT en 2022, solde 2025

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

● **Poste 500 - Charges de gestion**

Elles comprennent principalement les consommations (EDF, SEMM), les frais de publication et, le cas échéant, les poses de clôture, disposition de protection et d'entretien des propriétés SOLEAM (hors débroussaillage)... et sont provisionnées pour environ **70 K€TTC/ans suivant la date de fin actuelle de la concession.**

● **Poste 501 - Taxe sur les salaires**

Elle est induite par la perception de loyers exonérés de tva et par le versement des participations à l'équilibre.

● **Poste 502 - Les assurances**

Elles sont induites par le patrimoine , environ 1K€/an.

● **Poste 503 - Les frais sur ventes**

Les dépenses prévisionnelles de 2021 prennent en compte le lancement d'un appel à projets pour les ilots 25F et E avec indemnisation des candidats.

Ce poste inclut par ailleurs, les dépenses pour la réalisation de diagnostics termites.

● **Poste 504 - Les frais d'avocat, huissiers**

Ils sont lissés jusqu'à la fin de la concession et représentent environ **94K€TTC suivant la date de fin actuelle de la concession.**

● **Poste 505 - La communication et la médiation**

A titre d'information, le marché dédié est terminé.

Concernant la COMMUNICATION, en 2021, celle-ci devrait se traduire par :

- L'animation du site internet dédié à l'opération d'aménagement

Pour ce qui concerne la MEDIATION, Voici les réunions d'information qui devraient être organisées en 2021 :

- Comité de suivi annuel

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

- **Poste 506 - Gestion urbaine de proximité**

Ce poste comprend les missions d'assistance, les travaux et l'entretien régulier des voies et des ouvrages non repris en gestion à ce jour ; ainsi que les frais induits pour le respect des obligations légales de débroussaillage (OLD) des terrains non aménagés . Elles sont provisionnées pour environ **115K€TTC/ans suivant la date de fin actuelle de la concession.**

- **Poste 507 - Gestion transitoire des terrains**

Ce poste créé en 2020, concerne les dépenses engagées par la SOLEAM dans le cadre du projet de gestion transitoire de 9 hectares de terrains dans le secteur Notre Dame de Santa Cruz, visant la remise en culture des terres dans l'attente de la réduction du périmètre de ZAC. Les dépenses allouées à ce projet sont couvertes par une participation ad hoc de la Métropole.

e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

- Rémunérations sur dépenses :5% HT des dépenses

2021 : 191 181 € de rémunération sur dépenses

2022 : 264 086 € de rémunération sur dépenses

2023 : 287 068 € de rémunération sur dépenses

2024 : 292 752 € de rémunération sur dépenses

2025 : 414 441 € de rémunération sur dépenses

- Rémunérations sur recettes :

Les rémunérations prévisionnelles de l'îlot 25 correspondent à la mise en œuvre de la dernière version du projet validé par l'ensemble des partenaires (ABF, SAU, DAH) qui se traduit en terme de recettes attendues par :

2021 :

- Le lancement d'un appel à projet sur les îlots 25 F et E se traduisant part :
 - Le versement d'un nouvel acompte sur l'îlot 25 E à la signature d'un nouveau CV : + 143 300 €
 - Le versement d'un acompte sur l'îlot 25 F à la signature d'un nouveau CV : + 159 288 €

2022 :

- La cession de l'îlot 25 F pour 1 433 592 €
- La cession de l'îlot 25 E pour 1 989 000 €

- Rémunérations estimées sur participations constructeurs:

2021 :

- ILOT Pâquerettes : Montant HT 424 589 € => REM 7% : 29 721 €

2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

Suite à la notification du 20 Janvier 2020 de la convention n°Z200028COV relative à la mise en valeur du domaine Montgolfier approuvé par délib. n°URB 002-6919/19/BM du 24 Octobre 2019, la participation de la Ville de Marseille est fixée à 12 127 500€ HT soit 14 437 500€ TTC.

Pour répondre aux objectifs fixés au 31 décembre 2019, pour l'année 2021, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

- Etudes et conseils :

Les études de Maîtrise d'œuvre pour les travaux urgents de préservation du patrimoine bâti du domaine Montgolfier Mission d'AMO pour l'élaboration du programme et du cahier des charges pour la désignation de la Maîtrise d'œuvre pour les travaux de mise en valeur du domaine.

Consultation MOE fin 2021 sur la base du programme établi par l'AMO

- Les travaux bâtis et paysagers:

Les travaux urgents pour la préservation du patrimoine bâti

Les interventions d'urgence sur le patrimoine végétal

3) LES RECETTES DE ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- ILOT 25 E et F : Cession regroupée dans un appel à projet à venir en 2021.

Compte tenu du contexte rappelé et des objectifs présentés en préambule de ce chapitre à court terme les prévisions de commercialisation concerne le cœur de quartier Mirabilis. Au 31 décembre 2020, les perspectives envisageables sont les suivantes :

- Pour l'année 2021 : signature de compromis de vente sur les îlots 25 E, F à la suite d'un appel à projet.
- Pour l'année 2022: Réitération d'un acte authentique sur l'îlot 25 E et F
- ILOT 25 C : Recette prévisionnelle décalée en 2022
- ILOT 25 B : Recette prévisionnelle décalée en 2024 pour 1000m² à 84€.
- ILOT 23 : Recette prévisionnelle décalée en 2023/2024.

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot 23		400 000	1 000	400	31/12/2024	31/12/2025
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 23		1 050 000	3 000	350	31/12/2024	01/01/2025
			1 450 000	4 000	363		

- ILOT 31-DOLET BESSONS :

A moyen terme, le développement du projet d'aménagement va s'étendre vers l'Ouest dans le secteur Dolet Besson dont la composition urbaine a été revue dans le cadre du PLUi. Ainsi, le présent CRAC intègre la déclinaison des nouveaux îlots projetés et la programmation envisagée.

Le CRAC 2020 intègre les recettes de participation constructeur ou de charge de cession susceptibles d'être perçues, sur le secteur Dolet Besson considérant qu'aucun îlots ne sera concernés par le protocole d'accord transactionnel conclu avec le promoteur MARIIGNAN.

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot DOLET 31 G			700 000	1 750	400	30/12/2025
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot DOLET 31 A			340 000	850	400	31/12/2025
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot DOLET 31 B			1 032 000	2 580	400	31/12/2025
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot DOLET 31 H			640 000	1 600	400	31/12/2025
Total 3-Cessions logement accession (à prix libre)				2 712 000	6 780		
8-Participations constructeurs	Ilot DOLET 31 F			265 000	1 250	212	31/12/2025
8-Participations constructeurs	ilot DOLET 31 E			180 200	850	212	31/12/2025
8-Participations constructeurs	Ilot DOLET 31 D			477 000	2 250	212	31/12/2025
8-Participations constructeurs	Ilot DOLET 31 C			360 400	1 700	212	31/12/2025
Total 8-Participations constructeurs				1 282 600	6 050		
			Total	3 994 600	12 830	311	

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

Dans le contexte présenté précédemment, les îlots en réflexion et les permis de Construire qui seront à l'étude en 2021 sont les suivants :

- ILOT 25 G instruction du PCM déposé par le promoteur ;
- ILOT 27 SUD instruction du PCM déposé par promoteur ;
- ILOT PAQUERETTES dépôt d'un dossier de faisabilité
- ILOT 25 F et E étude de faisabilité dans le cadre de la procédure d'appel à projet et lancement des études préalable au PC ;
- ILOT 25 B, relance du projet auprès de la municipalité et la mairie de secteur pour la réalisation d'un équipement de proximité.

c. En ce qui concerne le budget annexe

● Participations VDM Equipements primaires (poste 330)

-VU la délibération du Conseil municipal n°16/1079/UAGP en date du 5 Décembre 2016 par laquelle est approuvée la convention financière tripartite n°17/0065 entre la Métropole, la SOLEAM et la Ville de Marseille pour un montant de 4 453 097€ dont 799 875€ au titre de la bastide Montgolfier, et le solde 3 653 222€ réparti entre le traitement paysager des coulées vertes et bassins à hauteur de 3 240 239€ et les espaces verts à hauteur de 412 983€.

-VU l'avenant n°1 à la convention financière tripartite n°17/0065 entre la Métropole, la SOLEAM et la Ville de Marseille qui sera proposé concomitamment au CRAC 2018 pour un montant de 4 698 656 € dont 1 045 434€ au titre de la bastide Montgolfier, et le solde 3 653 222€ réparti entre le traitement paysager des coulées vertes et bassins à hauteur de 3 240 239€ et les espaces verts à hauteur de 412 983€.

Son versement est échelonnée entre la phase études et conception qui devrait intervenir au 1^{er} semestre 2019 et la phase travaux au 1^{er} semestre 2020.

Soit 500 000 € au 1/7/19, 3 000 000€ au 1/7/21, le solde après réception sans réserves et au vu des couts définitifs.

Ces éléments sont repris au CRAC au 31/12/20 en l'état.

- **Participations constructeurs**

Au 31 décembre 2020, la reprise des études de faisabilité par le propriétaire de l'îlot Pâquerettes et la mise en œuvre du projet de Construction immobilière est attendue.

- **Produits de gestion locative**

En 2021 les recettes attendues sont les suivantes :

Indemnité d'occupation les JARDINS DE JULIEN (parcelle 896 A 30)

Perception des loyer agricoles suite à la signatures des baux ruraux (Secteur Santa Cruz 3 lots)

- **Produits divers**

En 2021 les recettes attendues sont les suivantes :

Remboursement dépenses de consommation CONSTRUCTA 25 D

Remboursement dépenses de consommation et frais de location QUARTUS 25 G

Participation forfaitaire organisation commune de chantier SOGEPROM Ilot 25 A

Participation aux frais d'aménagement du village de vente SOGEPROM ILOT 25 A

GRDF remboursement reprise revêtement trottoire (branchement micro-crèche) après travaux

Indemnité d'Occupation dans le cadre du chan tier de l'îlot 27 SUD : MARIGNAN

d. En ce qui concerne les prévisions de participation

- **Participation à l'équilibre (poste 400/411)**

Au 31/12/20, 15,5M€ ont été versés par la Ville de Marseille (ex concédant)

Au 31/12/20, 16M€ ont été versés par la Métropole ; reste 16 304 755 € à appeler :

2021 : 2 000 000€

2022 : 5 139 971€

2023 : 666 414 €

2024/2025 : 6 498 366 €

- **Participation aux équipements (poste 410/412)**

- Poste 410 Participation Equipement Métropole en ZAC

Pour rappel avant le transfert de la concession à la Métropole, il était prévu un montant de 8 536 682€ sur ce poste, correspondant à un effort de la collectivité pour équiper et aménager le secteur (soit 149 hectares au titre de la ZAC et 1 hectare au titre de la concession). Depuis ce transfert, cette participation a été répartie entre la Ville de Marseille et la Métropole, ramenant ainsi le montant à 4 083 585 € (poste 410 part Métropole).

- Poste 412 Participation « Pâquerettes » hors ZAC

La convention n°15/1892 du 4 février 2016 en vue de la requalification du tronçon de l'avenue paquerettes avenanté par délibération n°AEC 007/1400/15/CC du 30/12/15 a fixé le montant à 267 000 € HT. Ce montant a été réévalué dans le CRAC au 31/12/17 en fonction du prévisionnel actualisé soit 387 117€ HT .Il n'a pas été nécessaire d'établir un avenant à cette convention, du fait que la Métropole AMP est devenu concédante de l'opération.

Cette participation est assise sur les postes 314/315 pour ce qui concerne les travaux. Les honoraires techniques sont évalués à hauteur de 10% du montant des travaux.

VRD pour un montant HT de 276 605€

Démolition pour un montant HT de 48 091€

QP 10% = 32 470€

REM 5% = 17 858€ soit un cout final de 375 024 € HT soit une augmentation de 14 562€ HT

- **Participation Metropole Gestion Transitoire (poste 413)**

La Convention établie entre la SOLEAM et la Métropole à l'occasion du CRAC 2020, dans le cadre du projet de gestion transitoire de 9 hectares de terrains dans le secteur Notre Dame de Santa Cruz, visant la remise en culture des terres dans l'attente de la réduction du périmètre de ZAC, fixe un participation à hauteur de 270 942 € TTC. En 2021, 161 142€ TTC et 109 800€TTC en 2022.

Cette participation est assise sur le poste de dépense 507.

4) *LES RECETTES DE « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »*

La participation sera versée sur présentation des factures en fonction de l'avancée des études et travaux.

Prévision 2021 :550 000€

Prévision 2022 :7 276 500€

Prévision 2023 :5 821 200€

Prévision 2024 :905 300€

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

Préambule – rappel des évènements antérieurs

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

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

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

Le CRACL au 31 décembre 2019 reprend ces dispositions.

I - LES DÉPENSES DE ZAC

1 • Acquisitions et frais divers

- Foncier Public

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000	-9 000	
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 030	-21 030	
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-494 760	-494 760	
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-224	-224	
B : 192/165-Acq Bien Sans Maître (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2	-2	
1-Budget Foncier Public	-525 016	-525 016	

RAS. Ajustement du budget à la baisse suivant les frais réellement dépensés (remboursement frais notariés).

○ Foncier Nord

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/10-Acquisitions	-15 088 301	-15 593 801	505 500
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 162 075	-1 188 505	26 430
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	
B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81		-305 130	305 130
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 250	-207 250	
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-511 984	-511 984	
1-Budget Foncier Nord	-17 651 610	-18 488 670	837 060

L'évolution à la hausse du budget foncier Nord est dû à l'intégration dans le bilan du montant des acquisitions faisant l'objet de procédure contentieuses en cours. Aussi, le jugement définitif sera susceptible de faire évoluer (à la hausse ou la la baisse) ses montants.

La dépense concernant l'acquisition GRAZIANO (et les indemnités associées) est compensée au bilan par une baisse du budget « reste à programmer en dépenses » dans la mesure où cette acquisition était initialement prévu dans le cadre du développement de la ZAC sur le secteur Nord.

○ Autre foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581	
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-6 703 462	-7 537 604	834 142
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. Lié à Poste 100	-62 707	-62 707	
B : 192/101-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860	-173 860	
B : 192/103-Acq Di Fransesco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-1 550	-1 550	
B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350	-7 350	
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900	-33 900	
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100	-544 100	
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-380 860	-380 860	
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-2 070 000	-2 070 000	
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350	-347 500	241 150
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-853 998	-926 343	72 345
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-275 038	-275 038	
B : 192/143-Frais de Relogement	-2 987	-2 987	
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 103 787	-1 103 746	-41
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-100 000	-103 030	3 030
1-Budget Foncier	-18 473 530	-19 624 156	1 150 626
TOTAL BUDGET FONCIER	-36 650 156	-38 637 842	1 987 686

L'évolution à la hausse du budget foncier est principalement liée à l'augmentation des postes suivants :

192/100 : Ce poste intégrer le remboursement prévisionnel de l'indemnité qui pourrait être dû dans le cadre du protocole transactionnel conclu avec le promoteur MARGNAN concernant le remboursement de la SDP, autorisée, qui n'a finalement pas été possible de mettre en œuvre du fait de l'évolution du document d'urbanisme. Ce montant a été déterminé comme suit conformément aux termes du protocole soit : $118\text{€}/\text{m}^2 \text{ SDP} \times 7\,069\text{m}^2 = 834\,142\text{€}$.

192/118 : Ce poste a été mis à jour suivant le montant de la valeur vénale estimé par France Domaine pour ce bien.

192/141 : Ce poste suit l'évolution du poste 192/118.

192/146 : Ce poste a été mis à jour suivant la valeur de la taxe pour diagnostic archéologique au 31/12/20.

2 • Etudes générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Er	-1 620 795	-1 620 795	
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-870 000	-870 000	
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-300 000	-300 000	
B : 192/204-AMO Environnementale	-613 984	-613 984	
1a-Budget Etudes	-3 404 779	-3 404 779	

RAS

3 • Travaux et honoraires techniques

- Honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-175 925	-175 925	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-2 382 379	-2 370 749	-11 630
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-121 066	-121 066	
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-546 600	-370 000	-176 600
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-165 143	-251 892	86 749
B : 192/405-Coordination	-505 378	-505 378	
2-Budget Honoraires	-3 896 491	-3 795 010	-101 481

L'évolution à la baisse du budget « honoraires » s'explique principalement par l'ajustement du poste 192/403 suivants les dépenses réelles restantes dans la perspective du solde de ce poste.

Dans le détail, le poste 192/404, augmente pour sa part afin d'identifier les dépenses d'honoraires techniques (étude AMO et MOE) pour la déconstruction des bâtisses du secteur Santa Cruz. Ce budget sera déduit du poste « reste à programmer en dépense » au CRAC 21.

Enfin, le poste 192/401 « Honoraire Techniques Mirabilis » suit les variations à la hausse des budgets travaux (et aléas) correspondant à ce secteur d'intervention. Pour rappel ce poste correspond à 12% du budget travaux et intègre les dépenses suivantes :

- Maîtrise d'œuvre : 5%
- Contrôleur Technique : 2%
- CSPTS: 2%
- OPC: 3%

○ Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-64 070	-64 070	
B : 192/320-Aléas	-1 330 294	-1 340 778	10 484
2-Budget Travaux	-1 394 364	-1 404 848	10 484
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie ve	-7 898 761	-7 898 761	
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-4 728 440	-4 759 523	31 083
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-445 000	-445 000	
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 219 158	-1 156 882	-62 276
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-10 000 000	-10 000 000	
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 600 000	-1 600 000	
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-37 000	-37 000	
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-532 000	-497 357	-34 643
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audis	-1 052 000	-1 052 000	
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-5 413 000	-5 413 000	
B : 192/312-Divers	-1 035 437	-1 035 437	
B : 192/318-Parachèvement	-470 000	-470 000	
2a-Budget Travaux Mirabilis	-34 430 796	-34 364 960	-65 836
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des P	-1 771 612	-1 771 612	
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-276 605	-276 605	
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-48 091	-48 091	
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-399 473	-399 473	
B : 192/317-Divers	-30 000	-21 144	-8 856
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 525 781	-2 516 925	-8 856
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panora	-530 909	-530 909	
B : 192/323-Divers	-104 620	-104 620	
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz		-317 176	317 176
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-635 529	-952 705	317 176
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-38 986 470	-39 239 438	252 968

Au CRAC 2020, le budget travaux augmente globalement de 252 968 € HT.

Les variations à la hausse ou à la baisse des différents postes budgétaires s'expliquent par les raisons suivantes :

Poste 192/320 poste aléas : l'augmentation correspond aux marges d'économie résiduelles issuent d'ajustements comptable.

Le poste 192/303 l'augmentation de ce poste correspond principalement aux dépenses engagées en 2020 pour répondre aux demande de la Ville de Marseille concernant l'interface entre la voie nouvelle U240 et la Ferme Pédagogique de la Tour des Pins. Il s'agit d'interventions apparurent comme nécessaires après la livraison de la voie nouvelle U240 (adaptation de clôtures, adaptation de l'entrée et du portail...)

Le poste 192/305 correspondant au projet Ilot 25 Sud et Voie Pompier est réduit suivants les dépenses restant à engagées estimées au 31/12/2020.

Le poste 192/317 correspondant aux travaux divers de secteur Pâquerette a été ramené aux montants engagés ce qui induit une économies résiduelles.

4 • Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/500-Charges de Gestion	-880 000	-1 084 673	204 673
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-580 852	
B : 192/502-Assurance	-25 000	-25 000	
B : 192/503-Frais sur Ventes	-37 615	-49 599	11 984
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-270 000	-270 000	
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-729 880	-729 880	
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-1 154 975	-1 154 975	
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains		-225 785	225 785
B : 192/508-Reste à Programmer	-47 695 425	-47 363 865	-331 560
B : 192/A510-TVA non Récupérable	-513	-513	
3-Budget Depenses Annexes	-51 374 260	-51 485 142	110 882

Au CRAC 2020, le budget travaux augmente globalement de 110 882 € HT.

Les variations à la hausse ou à la baisse des différents postes budgétaires s'expliquent par les raisons suivantes :

Le poste 0192/500 « charges de gestion » évolue à la hausse de façon significative afin d'être mis en cohérence avec les dépenses moyennes annuelle pour cette opération soit environ 100K€ HT.

Le poste 192/503 « Frais sur vente » évolue à la hausse dans la perspective du lancement d'un appel à projet prévoyant l'indemnisation des candidats.

Le poste 192/507 « Gestion Transitoire des Terrains » est créé au 31/12/20 afin d'identifier les dépenses prévisionnelles dans le cadre de la mise à disposition de terrains acquis par la SOLEAM, dans le secteur Nord de la ZAC, à des porteurs de projets agricoles dans la perspectives de la réduction du périmètre de ZAC. Ces dépenses sont compensées par une participation complémentaire de la Métropole, autorité Concédante.

Le poste 192/508 « reste à Programmer » est réduit pour compenser la dépense prévisionnelle d'acquisition dans le cadre de la procédure de mise en demeure en cours pour le dossier GRAZIANO tel qu'exposé précédemment.

5 • Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-60 000	
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 932 712	-4 050 834	118 122
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-942 813	-1 108 056	165 243
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-866 260	-863 292	-2 968
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-555 065	-555 065	
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-239 750	-249 302	9 552
4-Budget Rémunération	-6 596 600	-6 886 549	289 949

Les rémunérations de l'Aménageur sont établies sur la base de 7 % des recettes HT, et 5 % des dépenses HT. Ainsi les évolutions des postes budgétaires A310 et A320 résultent des évolutions des dépenses et des recettes de l'opération (hors bastide) décrites dans les postes budgétaires correspondant.

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

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

6 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-135 117	-135 162	45
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-821 085	-820 818	-267
5-Budget Frais Financiers	-956 202	-955 980	-222

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

Actuellement 2 emprunts sont en cours :

BANQUE POSTALE 3M€ AU 2/3/17 pour une durée de 5 ans (15/2/22) à un taux fixe de 0,8%

CREDIT COOPERATIF 3M€ AU 30/10/15 pour une durée de 5 ans (30/6/20) à un taux fixe de 1,25%

Il n'est plus prévu la mise en place un emprunt de 5M€ en 2019 pour une durée de 6 ans à taux fixe d'environ 1,2% comme imaginé au CRAC 2017.

8 • Equipement Ville de Marseille « Mise en valeur du Domaine Montgolfier »

Dans le cadre du CRAC au 31/12/2019, le sous budget 192.2 est créé au sein de l'opération suite à la notification du 20 Janvier 2020 de la convention n°Z200028COV relative à la mise en valeur du domaine Montgolfier approuvé par délib. n°URB 002-6919/19/BM du 24 Octobre 2019, la participation de la Ville de Marseille est fixée à 12 127 500€ HT soit 14 437 500€ TTC.

La décomposition budgétaire actuelle du financement prévue dans la convention est déclinée suivant la durée prévisionnellent de la concession de la actuellement prévue jusqu'en 2025, soit 5 ans alors que le plan de gestion prévoit une mise en oeuvre sur 10 ans.

Deplus, au CRAC 2020 le bilan prévisionnel a été détaillé par sous budget afin de permettre à la collectivité d'avoir un suivi plus fin des dépenses engagées dans le cadre de ce projet. Plusieurs ligne budgétaires ont donc été créées. Par voie de conséquence les postes budgétaires initiaux varis principalement à la baisse.

8.1 • « Mise en valeur du Domaine Montgolfier » - Etude Domaine

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 1922/201-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Tvx Urgents	-260 000	-18 705	-241 295
B : 1922/202-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Réhabilitation		-211 295	211 295
B : 1922/205-Indemnités de Concours		-154 000	154 000
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Tvx Urgents	-1 132 674	-36 860	-1 095 814
B : 1922/401-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Réhabilitation		-927 400	927 400
B : 1922/402-OPC	-94 389	-77 900	-16 489
B : 1922/403-Coordinateur Sécurité CSPS	-47 195	-26 000	-21 195
B : 1922/404-Contrôle Technique	-94 389	-52 000	-42 389
1-Budget Etudes Domaine	-1 628 647	-1 504 160	-124 487

8.2 • « Mise en valeur du Domaine Montgolfier » - Travaux

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 1922/300-Travaux agricoles et paysagers	-3 400 000	-1 870 000	-1 530 000
B : 1922/301-Travaux Réhabilitation	-6 038 947	-5 200 000	-838 947
B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment		-505 312	505 312
B : 1922/303-Tolérance sur Tvx		-227 100	227 100
B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute		-233 679	233 679
B : 1922/305-Provision Révisions Prix		-870 836	870 836
B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-224 066	-206 478	-17 588
2-Budget Travaux	-9 663 013	-9 113 405	-549 608

8.3 • « Mise en valeur du Domaine Montgolfier » - Dépenses Annexes Domaines

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 1922/501-Frais de Repro / Pub.	-35 000	-50 000	15 000
B : 1922/502-Assurances (Do+trc)	-78 600	-155 000	76 400
B : 1922/503-Services Concédés, Viabilisation Intérieure (VRD)		-550 000	550 000
B : 1922/504-Divers et Imprévus	-90 000	-150 000	60 000
3-Budget Dépenses Annexes Domaine	-203 600	-905 000	701 400

8.4 • « Mise en valeur du Domaine Montgolfier » - Rémunération

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 1922/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-574 763	-576 128	1 365
B : 1922/A340-Rémunération de Liquidation 0,5%	-57 476	-28 806	-28 670
4-Budget Remuneration Domaine	-632 239	-604 934	-27 305

II - LES RECETTES

1 • Cession charges foncières

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

○ MIRABILIS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 192/100-Ilot 25 A	1 192 000	1 180 177	-11 823
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 018 850	1 018 850	
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 097 400	1 097 400	
A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F	3 222 500	3 100 344	-122 156
A : 192/105-Ilot 23	1 327 400	1 450 000	122 600
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 472 734	1 472 734	
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 010 177	2 010 177	
A : 192/108-Ilot Autres	873 014	873 014	
A : 192/109-Ilot 25B-Foncier Equipements Publics (Écoles....)	387 677	387 677	
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	12 601 752	12 590 373	-11 379

Au CRAC au 31/12/17, le budget Cession du secteur Mirabilis augmentait principalement du fait de la prise en compte de l'îlot 23 dans les recettes issues de la cession de charges foncière (poste n°101 et 104) alors que précédemment la perception de Participation Constructeur était attendue sur cet îlot.

Au CRAC au 31/12/18, les recettes prévisionnelles attendues sur l'îlot 23 évolues du fait de la réaffectation de la part du logement social projeté sur cet îlot pour du logement à prix maîtrisé. Compte tenu de l'évolution du projet urbain sur cet îlot, la SDP prévisionnelle est ramenée à 4000 m2 dans l'attente d'une définition plus précise des fiches de lot.

Au CRAC au 31/12/19 : Malgré l'incertitude sur la mise en œuvre d'un équipement public de type socio-culturel par la Ville, il est décidé de conserver l'îlot 25 B en équipement conformément aux dernières orientations retenues dans le cadre du projet d'aménagement urbain de l'îlot 25 Nord et donc de revoir la programmation de l'îlot 25 B (anciennement à destination de logement). Cette perte de recette est partiellement compensé par la perception de recettes supplémentaires dans le cadre de la vente de l'îlot 25 D du fait de l'actualisation favorable du prix de vente.

Au CRAC au 31/12/2020 :

Le poste 192/100 et le poste 192/105 se compense. Le premier est mis à jour suivant les hypothèse de SDP considérées au 31/12/20 et une charge foncière moyenne d'environ 393€/m2/SDP (logements et commerce). Le second augmente du fait d'une correction comptable (prise en compte des formules de calcul), sans modification des hypothèses considérées au CRAC précédent.

○ **AUTRES SECTEURS**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	340 000	2 712 000	2 372 000
1b-Budget Cessions Secteur Bessons			
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	7 500	7 500	
1d-Budget Cessions	519 500	519 500	

Le CRAC 2020 intègre les recettes de participation constructeur ou de charge de cession susceptibles d'être perçues, considérant qu'aucun îlots ne sera concerné par le protocole d'accord transactionnel conclu avec le promoteur MARIGNAN.

TOTAL BUDGET CESSIONS	13 468 752	15 829 373	2 360 621
------------------------------	-------------------	-------------------	------------------

2 • Budget Annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	35 277	31 053	-4 224
A : 192/501-Produits Divers	273 091	273 091	
A : 192/502-Reste à Programmer	61 073 240	61 073 240	
A : 192/503-Participations Constructeurs	12 375 142	12 332 742	-42 400
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 776	
3-Budget Annexes	73 768 526	73 721 902	-46 624

- Le poste 192/500 « produit de gestion locative » évolue à la hausse ou à la baisse en fonction des projections et/ou de la réalité de perception de recettes locatives

- Le poste 503 « participation constructeur » varie en fonction de l'évolution du montant de la participation qui est calculé à partir du coût total des équipements publics rapportés au m² de surface de plancher cessible (hors équipements publics de superstructure).

Au 31 décembre 2020, ce poste évolue à baisse du fait de la mise à jour de la SDP prévisionnelle sur l'îlot Pâquerettes qui passe de 2000 à 1800 m²/SDP

*Pour mémoire : Le poste n°502 « reste à programmer » a été créé afin de regrouper les recettes prévisionnelles du secteur Nord, en cours de ré-orientation par le Concédant et de maintenir un budget constant permettant la mise en œuvre du projet correspondant au dossier de réalisation en vigueur. Ce nouveau poste regroupe, le budget cession du secteur besson, le budget cession du secteur Santa Cruz et les recettes de participations de l'îlot 22. Le montant correspondant à 61 073 240€ se décompose en: cessions prévisionnelles du secteur Nord pour un montant de 22 235 917€ + 37 833 423€=60 119 340€
recettes de participations attendues soit 4 600m² à 209€ =961 400€*

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 : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	32 304 755	32 304 755	
A : 192/410-Participations Métropole Equipements	3 402 988	3 402 988	
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	15 500 000	15 500 000	
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	375 024	375 024	
A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire		225 785	225 785
4-Budget Participations	51 582 767	51 808 552	225 785

Le poste budgétaire n°413 correspondant à la participation de la Métropole pour la Gestion Transitoire, est créée au CRAC 2020 afin de financer les aménagements et dépenses induites par l'installation de porteurs de projets agricole sur le secteur Santa Cruz dans la perspective de la réduction du périmètre de la ZAC.

4• 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
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 044 913	3 044 913	
A : 1921/330-Participations Ville Bastide Montgolfier	859 573	859 573	
A : 1922/330-Participations Ville Domaine Montgolfier	12 127 500	11 987 500	-140 000

Le poste budgétaire 330 évolue à la baisse afin de tenir compte de l'obtention d'une subvention de la DRAC (budget 300) qui permet diminuer d'autant la participation de la Ville de Marseille.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 1922/300-Drac		140 000	140 000
3-Budget Subventions		140 000	140 000

* * * * *

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-38 637 843	-90 721	-38 728 564
B : 2-Dépenses.Etudes	-3 651 324	-723 148	-4 374 472
B : 3-Dépenses.Travaux	-49 161 747	-9 791 954	-58 953 701
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-5 145 477	-1 027 642	-6 173 119
B : 5-Dépenses.Divers	-52 399 856	-10 268 547	-62 668 403
B : 6-Dépenses.Rémunération	-7 539 585		-7 539 585
B : 7-Dépenses.Financiers	-955 980		-955 980
Sous-total dépenses	-157 491 812	-21 902 012	-179 393 824
A : 1-Recettes.Ventes	76 902 614	14 574 658	91 477 272
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	15 891 986	3 178 397	19 070 383
A : 2-Recettes.Participations constructeurs	12 332 742		12 332 742
A : 3-Recettes.Subventions	240 000		240 000
A : 4-Recettes.Participation équilibre concédant	47 804 755		47 804 755
A : 4-Recettes.Participations équipements concédant	4 003 797	800 760	4 804 557
A : 5-Recettes.Divers	304 144	45 452	349 596
A : 6-Recettes.Financiers	11 776		11 776
Sous-total recettes	157 491 814	18 599 267	176 091 081
Sous-total TVA	1	-1	3 302 746

ZAC STE MARTHE : BILAN PREVISIONNEL 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 Nord	-18 488 670	-36 311	-18 524 981
1-Budget Foncier Public	-525 016	-1 447	-526 463
1-Budget Foncier	-19 624 156	-52 964	-19 677 120
1a-Budget Etudes	-3 404 779	-673 840	-4 078 619
2-Budget Honoraires	-3 795 010	-757 550	-4 552 560
2-Budget Travaux	-1 404 848	-280 766	-1 685 614
2a-Budget Travaux Mirabilis	-34 364 960	-6 835 344	-41 200 304
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 516 925	-503 383	-3 020 308
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-952 705	-187 998	-1 140 703
3-Budget Depenses Annexes	-51 485 142	-10 116 840	-61 601 982
4-Budget Rémunération	-6 886 549		-6 886 549
5-Budget Frais Financiers	-955 980		-955 980
Sous-total dépenses	-144 404 740	-19 446 443	-163 851 183
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	12 590 373	2 209 381	14 799 754
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	2 712 000	149 160	2 861 160
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	7 500	1 470	8 970
1d-Budget Cessions	519 500		519 500
3-Budget Annexes	73 721 902	12 260 100	85 982 002
4-Budget Participations Équipements	3 044 913	608 982	3 653 895
4-Budget Participations	51 808 552	800 760	52 609 312
Sous-total recettes	144 404 740	16 029 853	160 434 593
Sous-total TVA	3	-3	3 416 589

ECHÉANCIER DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE - FONCIER ET ETUDES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	TVA TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 Prév.	ECART HT
B : 192/10-Acquisitions	-15 088 301	-15 593 801	-15 593 801	-15 088 301	-505 500					505 500
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 162 075	-1 188 505	-1 188 505	-1 162 075	-26 430					26 430
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	-682 000	-682 000						
B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81		-305 130	-305 130		-305 130					305 130
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 250	-207 250	-207 250	-207 250						
B : 192/113-Frais sur Acquisitions	-511 984	-511 984	-36 311	-548 295	-548 295					
1-Budget Foncier Nord	-17 651 610	-18 488 670	-36 311	-18 524 981	-17 687 921	-837 060				837 060
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000	-9 000	-9 000		-9 000					
B : 192/154-Acq Etat (Parcelle 893 C 179)										
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 030	-21 030	-171	-21 201	-21 200					-1
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-494 760	-494 760	-1 258	-496 018	-496 019					1
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-224	-224	-18	-242						
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2	-2	-2	-2						-2
1-Budget Foncier Public	-525 016	-525 016	-1 447	-526 463	-517 461	-9 000				-2
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581	-6 053 581	-6 053 581						
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-6 703 462	-7 537 604	-7 537 604	-6 703 462					-834 142	834 142
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Réim. Lié à Poste 100	-62 707	-62 707	-10 974	-73 681	-73 681					
B : 192/101-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860	-173 860	-173 860	-173 860						
B : 192/103-Acq Di Fransesco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-1 550	-1 550	-1 550	-1 550						
B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350	-7 350	-7 350	-7 350						
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900	-33 900	-33 900	-33 900				-33 900		
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100	-544 100	-544 100	-544 100				-544 100		
B : 192/116-Acq Sallomy Parcelle 896 B 52	-380 860	-380 860	-380 860	-41 260		-339 600				
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-2 070 000	-2 070 000	-2 070 000	-600 000				-1 470 000		
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350	-347 500	-130 296	-477 796	-347 500			-130 296		241 150
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-853 998	-926 343	130 296	-796 047	-535 455	-108 580	-130 296			72 345
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-275 038	-275 038	-41 962	-317 000	-227 235	-23 334		-66 431		
B : 192/143-Frais de Relogement	-2 987	-2 987	-28	-3 015	-3 016					1
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 103 787	-1 103 746	-1 103 746	-1 103 746	-791 747	-76 000	-76 000	-76 000	-7 999	-41
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-100 000	-103 030	-103 030	-76 117			-26 913			3 030
1-Budget Foncier	-18 473 530	-19 624 156	-52 964	-19 677 120	-15 288 314	-555 414	-545 896	-102 913	-2 342 443	-842 140
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Et	-1 620 795	-1 620 795	-318 344	-1 939 139	-1 303 047	-194 235	-110 460	-110 460	-110 477	18
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-870 000	-870 000	-173 620	-1 043 620	-730 660	-84 954	-76 008	-76 008	-76 008	
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-300 000	-300 000	-59 910	-359 910	-183 089	-34 955	-35 472	-35 472	-35 472	-35 450
B : 192/204-AMO Environnementale	-613 984	-613 984	-121 966	-735 950	-435 267	-67 240	-77 808	-77 808	-77 808	-19
1a-Budget Etudes	-3 404 779	-3 404 779	-673 840	-4 078 619	-2 652 063	-381 384	-299 748	-299 748	-299 748	-145 928

ECHANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -TRAVAUX

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 Prév.	2024 Prév.	2025 Prév.	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	Budget préc.	Budget actualisé							
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-175 925	-175 925	-34 504	-210 429	-210 432						3
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-2 382 379	-2 370 749	-474 267	-2 845 016	-1 271 025	-411 007	-290 748	-290 748	-290 748	-290 740	-11 630
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-121 066	-121 066	-23 985	-145 051	-144 180	-871					
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-546 600	-370 000	-74 000	-444 000	-413 633	-30 367					-176 600
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-165 143	-251 892	-49 718	-301 610	-197 511	-57 887	-46 212				86 749
B : 192/405-Coordination	-505 378	-505 378	-101 076	-606 454	-161 583	-123 361	-80 376	-80 376	-80 376	-80 382	
2-Budget Honoraires	-3 896 491	-3 795 010	-757 550	-4 552 560	-2 398 364	-623 493	-417 336	-371 124	-371 124	-371 119	-101 481
2-Budget Travaux	-1 394 364	-1 404 848	-280 766	-1 685 614	-76 681						10 484
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie ve	-7 898 761	-7 898 761	-1 547 804	-9 446 565	-9 446 564						-1
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-4 728 440	-4 759 523	-951 701	-5 711 224	-5 681 733	-29 493					2 31 083
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Bâtiments (U240 Sud)	-445 000	-445 000	-89 000	-534 000	-99 960	-386 040	-48 000				
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 219 158	-1 156 882	-231 377	-1 388 259	-1 386 036	-2 223					-62 276
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-10 000 000	-10 000 000	-2 000 000	-12 000 000	-1 751 318	-3 125 498	-2 442 240	-2 442 240	-2 238 720		16
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 600 000	-1 600 000	-320 000	-1 920 000						-1 632 000	
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-37 000	-37 000	-7 400	-44 400			-44 400				
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-532 000	-497 357	-99 472	-596 829	-568 243	-28 584					-2
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audio + Abords 27 Sud + Finition Audi	-1 052 000	-1 052 000	-210 400	-1 262 400			-360 000			-451 200	-451 200
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-5 413 000	-5 413 000	-1 077 750	-6 490 750		-24 250		-2 155 500	-2 155 500	-2 155 500	
B : 192/312-Divers	-1 035 437	-1 035 437	-206 440	-1 241 877	-697 761	-41 368	-125 688	-125 688	-125 688	-125 684	
B : 192/318-Parachèvement	-470 000	-470 000	-94 000	-564 000		-120 000	-120 000				-324 000
2a-Budget Travaux Mirabilis	-34 430 796	-34 364 960	-6 835 344	-41 200 304	-19 631 615	-3 757 456	-3 095 928	-4 767 828	-5 259 108	-4 688 369	-65 836
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 525 781	-2 516 925	-503 383	-3 020 308	-3 019 805	-505					-2
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panora	-530 909	-530 909	-104 058	-634 967							-1
B : 192/323-Divers	-104 620	-104 620	-20 505	-125 125	-125 125						
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz		-317 176	-63 435	-380 611	-1 943	-184 834	-193 833				-1
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-635 529	-952 705	-187 998	-1 140 703	-762 034	-184 834	-193 833				-2

ECHANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -AUTRES

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 Prév.	2024 Prév.	2025 Prév.	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	Budget préc.	Budget actualisé							
B : 192/500-Charges de Gestion	-880 000	-1 084 673	-177 220	-1 261 893	-886 199	-96 345	-70 949	-70 949	-70 949	-66 502	204 673
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-580 852		-580 852	-304 658	-37 707	-59 616	-59 616	-59 616	-59 639	
B : 192/502-Assurance	-25 000	-25 000		-25 000	-21 776	-700	-840	-840	-840		-4
B : 192/503-Frais sur Ventes	-37 615	-49 599	-9 916	-59 515	-3 045	-16 740	-19 872	-19 872			11 984
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-270 000	-270 000	-39 126	-309 126	-215 473	-29 170	-32 076	-32 421			14
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-729 880	-729 880	-145 046	-874 926	-440 732	-24 701	-91 000	-109 200	-109 200	-100 093	
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussailement)	-1 154 975	-1 154 975	-230 167	-1 385 142	-798 706	-132 159	-113 308	-113 308	-113 308	-114 353	
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains		-225 785	-43 105	-268 890	-3 480	-180 453	-84 958				1 225 785
B : 192/508-Reste à Programmer	-47 695 425	-47 363 865	-9 472 773	-56 836 638						-56 836 638	-331 560
B : 192/A510-TVA non Récupérable	-513	-513	513								
3-Budget Dépenses Annexes	-51 374 260	-51 485 142	-10 116 840	-61 601 982	-2 674 069	-517 975	-472 619	-406 206	-353 913	-57 177 200	110 882
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-60 000		-60 000	-40 000	-20 000					
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 932 712	-4 050 834		-4 050 834	-2 601 306	-191 181	-264 086	-287 068	-292 752	-414 441	118 122
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-942 813	-1 108 056		-1 108 056	-559 453	-95 437	-208 278	-60 391	-184 498		1 165 243
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-866 260	-863 292		-863 292	-748 579	1 781		-116 494			-2 968
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-555 065	-555 065		-555 065							
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-239 750	-249 302		-249 302						-249 302	9 552
4-Budget Rémunération	-6 596 600	-6 886 549	-6 886 549	-6 886 549	-4 504 403	-304 837	-472 364	-463 953	-477 250	-663 742	289 949
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-135 117	-135 162		-135 162	-135 115	-45					-45
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-821 085	-820 818		-820 818	-813 618	-6 000	-1 200				-267
5-Budget Frais Financiers	-956 202	-955 980		-955 980	-948 733	-6 045	-1 200				-222
Sous-total dépenses	-141 864 958	-144 404 740	-19 446 443	-163 851 183	-70 161 463	-7 178 003	-5 498 924	-6 411 772	-9 103 586	-65 497 435	2 539 782

ECHANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -CESSIONS

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 Prév.	2024 Prév.	2025 Prév.	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé	Budget préc.	Budget actualisé							
A : 192/100-Ilot 25 A	1 192 000	1 180 177	236 035	1 416 212	1 416 212						-11 823
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 018 850	1 018 850	203 770	1 222 620	101 885		1 120 735				
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 097 400	1 097 400	219 480	1 316 880	1 316 880						
A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F	3 222 500	3 100 344	620 069	3 720 413	138 800	210 733		3 370 879			1 -122 156
A : 192/105-Ilot 23	1 327 400	1 450 000	290 000	1 740 000					174 000	1 566 000	122 600
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 472 734	1 472 734	294 547	1 767 281	1 767 281						
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 010 177	2 010 177	277 172	2 287 349	2 287 349						
A : 192/108-Ilot Autres	873 014	873 014	68 308	941 322	941 322						
A : 192/109-Ilot 25B-Foncier Equipements Publics (Ecoles...)	387 677	387 677		387 677	303 677				84 000		
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	12 601 752	12 590 373	2 209 381	14 799 754	8 273 406	210 733	1 120 735	3 370 879	258 000	1 566 001	-11 379
A : 192/Bessons/110-Collectif Accession Libre	340 000	2 712 000	149 160	2 861 160			286 116	2 575 044			2 372 000
A : 192/Bessons/111-Collectifs Intermédiaires (à Prix Maîtrisés)											
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	340 000	2 712 000	149 160	2 861 160			286 116	2 575 044			2 372 000
1b-Budget Cessions Secteur Bessons											
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	7 500	7 500	1 470	8 970	8 970						
1d-Budget Cessions	519 500	519 500		519 500	519 500						

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -AUTRES RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 HT au 31/12/20		TVA TTC au 31/12/20		A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	35 277	31 053	2 087	33 140	34 140	-1 000					-4 224
A : 192/501-Produits Divers	273 091	273 091	43 365	316 456	178 964	68 391	17 280	17 280	17 280	17 261	
A : 192/502-Reste à Programmer	61 073 240	61 073 240	12 214 648	73 287 888						73 287 888	
A : 192/503-Participations Constructeurs	12 375 142	12 332 742		12 332 742	10 668 543	381 600				1 282 599	-42 400
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 776		11 776	11 777						-1
3-Budget Annexes	73 768 526	73 721 902	12 260 100	85 982 002	10 893 424	448 991	17 280	17 280	17 280	74 587 747	-46 624
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 044 913	3 044 913	608 982	3 653 895	268 387					3 385 508	
4-Budget Participations Equipements	3 044 913	3 044 913	608 982	3 653 895	268 387					3 385 508	
A : 192/400-Participations Metropole à l'Equilibre	32 304 755	32 304 755		32 304 755	16 000 000	2 000 000	14 304 755				
A : 192/410-Participations Métropole Equipements	3 402 988	3 402 988	680 598	4 083 586						4 083 586	
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Equilibre du Bilan	15 500 000	15 500 000		15 500 000	15 500 000						
A : 192/412-Participation Eqgmt Metropole Paquettes (Hors ZAC)	375 024	375 024	75 005	450 029			450 029				
A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire		225 785	45 157	270 942			270 942				225 785
4-Budget Participations	51 582 767	51 808 552	800 760	52 609 312	31 500 000	2 000 000	15 025 726			4 083 586	225 785
Sous-total recettes	141 864 958	144 404 740	16 029 853	160 434 593	51 463 687	2 659 724	16 163 741	3 674 275	2 850 324	83 622 842	2 539 782
C : 192/A610-Emprunts Encassements				13 500 000	13 500 000						
C : 192/A620-Avances Encassements				17 500 000	17 500 000						
C : 192/A630-Rbt Par Edf Préfinancement				6 160 000	1 998 360					4 161 640	
C : 192/A520-Crédit de TVA Remboursé					3 165 906	27 355				-3 193 261	
D : 192/A520-TVA Reversée				3 416 589						3 416 589	
D : 192/A610-Remboursement Emprunts				-13 500 000	-12 600 000	-600 000	-300 000				
D : 192/A620-Remboursement Avances			1	-17 499 999			-12 304 755			-5 195 244	
D : 192/A630-Préfinancement Edf Par Soleam	1	3	-3	-6 160 000	-6 160 000						-2
Sous-total trésorerie transitoire	1	3	-2	3 416 590	17 404 266	-572 645	-12 604 755			-810 276	-2
Trésorerie brute					-1 293 510	-6 384 434	-8 324 372	-11 061 869	-17 315 131		

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES FONCIER ET ETUDES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
B : 192/10-Acquisitions	-15 088 301	-15 593 801	505 500
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 162 075	-1 188 505	26 430
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	
B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81		-305 130	305 130
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 250	-207 250	
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-548 295	-548 295	
1-Budget Foncier Nord	-17 687 921	-18 524 981	837 060
1-Budget Foncier Public	-526 463	-526 463	
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581	
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-6 703 462	-7 537 604	834 142
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Réém. Lié à Poste 100	-73 681	-73 681	
B : 192/101-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860	-173 860	
B : 192/103-Acq Di Fransceco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-1 550	-1 550	
B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350	-7 350	
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900	-33 900	
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100	-544 100	
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-380 860	-380 860	
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-2 070 000	-2 070 000	
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350	-477 796	371 446
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-853 998	-796 047	-57 951
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-317 000	-317 000	
B : 192/143-Frais de Relogement	-3 015	-3 015	
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 103 787	-1 103 746	-41
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-104 777	-103 030	-1 747
1-Budget Foncier	-18 531 271	-19 677 120	1 145 849
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Er	-1 939 118	-1 939 139	21
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-1 043 620	-1 043 620	
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-359 550	-359 910	360
B : 192/204-AMO Environnementale	-735 950	-735 950	
1a-Budget Etudes	-4 078 238	-4 078 619	381

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES TRAVAUX ET AUTRES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-210 429	-210 429	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-2 858 972	-2 845 016	-13 956
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-145 051	-145 051	
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-655 920	-444 000	-211 920
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-197 511	-301 610	104 099
B : 192/405-Coordination	-606 454	-606 454	
2-Budget Honoraires	-4 674 337	-4 552 560	-121 777
2-Budget Travaux	-1 673 039	-1 685 614	12 575
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie ve	-9 446 565	-9 446 565	
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 674 128	-5 711 224	37 096
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-534 000	-534 000	
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 462 990	-1 388 259	-74 731
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-12 000 000	-12 000 000	
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 920 000	-1 920 000	
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-44 400	-44 400	
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-638 400	-596 829	-41 571
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audis	-1 262 400	-1 262 400	
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-6 490 750	-6 490 750	
B : 192/312-Divers	-1 241 877	-1 241 877	
B : 192/318-Parachèvement	-564 000	-564 000	
2a-Budget Travaux Mirabilis	-41 279 510	-41 200 304	-79 206
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 030 936	-3 020 308	-10 628
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panora	-634 967	-634 967	
B : 192/323-Divers	-125 125	-125 125	
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz		-380 611	380 611
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-760 092	-1 140 703	380 611
B : 192/500-Charges de Gestion	-1 006 003	-1 261 893	255 890
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-580 852	
B : 192/502-Assurance	-25 000	-25 000	
B : 192/503-Frais sur Ventes	-45 134	-59 515	14 381
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-305 707	-309 126	3 419
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-874 906	-874 926	20
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-1 385 137	-1 385 142	5
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains		-268 890	268 890
B : 192/508-Reste à Programmer	-57 234 510	-56 836 638	-397 872
B : 192/A510-TVA non Récupérable			
3-Budget Dépenses Annexes	-61 457 249	-61 601 982	144 733
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-60 000	
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 932 712	-4 050 834	118 122
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-942 813	-1 108 056	165 243
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-866 260	-863 292	-2 968
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-555 065	-555 065	
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-239 750	-249 302	9 552
4-Budget Rémunération	-6 596 600	-6 886 549	289 949
5-Budget Frais Financiers	-956 202	-955 980	-222
Sous-total dépenses	-161 251 858	-163 851 183	2 599 325

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	TTC au 31/12/20	ECART TTC
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 192/100-Ilot 25 A	1 257 560	1 416 212	158 652
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 222 620	1 222 620	
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 316 880	1 316 880	
A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F	3 867 000	3 720 413	-146 587
A : 192/105-Ilot 23	1 592 880	1 740 000	147 120
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 767 281	1 767 281	
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 287 349	2 287 349	
A : 192/108-Ilot Autres	941 322	941 322	
A : 192/109-Ilot 25B-Foncier Equipements Publics (Écoles...)	387 677	387 677	
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	14 640 569	14 799 754	159 185
A : 192/Bessons/110-Collectif Accession Libre	358 700	2 861 160	2 502 460
A : 192/Bessons/111-Collectifs Intermédiaires (à Prix Maitrisés)			
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	358 700	2 861 160	2 502 460
1b-Budget Cessions Secteur Bessons			
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	8 970	
1d-Budget Cessions	519 500	519 500	
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	37 364	33 140	-4 224
A : 192/501-Produits Divers	316 456	316 456	
A : 192/502-Reste à Programmer	73 287 888	73 287 888	
A : 192/503-Participations Constructeurs	12 375 142	12 332 742	-42 400
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 776	
3-Budget Annexes	86 028 626	85 982 002	-46 624
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 653 895	3 653 895	
4-Budget Participations Équipements	3 653 895	3 653 895	
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	32 304 755	32 304 755	
A : 192/410-Participations Métropole Equipements	4 083 586	4 083 586	
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	15 500 000	15 500 000	
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	450 029	450 029	
A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire		270 942	270 942
4-Budget Participations	52 338 370	52 609 312	270 942
Sous-total recettes	157 548 630	160 434 593	2 885 963
Sous-total TVA	3 703 232	3 416 589	286 643

ECART ANNEE 2020-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
1-Budget Foncier Nord	-30 450	-30 450		
1-Budget Foncier Public	-8 999	1	-9 000	-100%
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900		-33 900	-100%
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100		-544 100	-100%
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-106 350		-106 350	-100%
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-26 894	-3 074	-23 820	-89%
B : 192/145-Taxes Foncières	-75 891	-75 850	-41	0%
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-13 621		-13 621	-100%
1-Budget Foncier	-800 756	-78 924	-721 832	-90%
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-210 371	-34 776	-175 595	-83%
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-82 248	-25 608	-56 640	-69%
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-83 411	-7 740	-75 671	-91%
B : 192/204-AMO Environnementale	-86 822	-13 616	-73 206	-84%
1a-Budget Etudes	-462 852	-81 740	-381 112	-82%
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-160 802	-105 717	-55 085	-34%
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-10 111	-9 240	-871	-9%
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-246 994	-4 707	-242 287	-98%
B : 192/405-Coordination	-53 943	-34 230	-19 713	-37%
2-Budget Honoraires	-471 850	-153 894	-317 956	-67%
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-264 992	-272 594	7 602	3%
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-142 356	-49 980	-92 376	-65%
B : 192/305-projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-84 000	-7 046	-76 954	-92%
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-2 306 595	-855 036	-1 451 559	-63%
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-840	-20 000	19 160	2281%
B : 192/312-Divers	-80 454	-24 258	-56 196	-70%
2a-Budget Travaux Mirabilis	-2 879 237	-1 228 914	-1 650 323	-57%
2b-Budget Travaux Paquerettes	-61 636	-50 504	-11 132	-18%
B : 192/500-Charges de Gestion	-100 359	-236 848	136 489	136%
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-25 978	-25 978		
B : 192/502-Assurance	-2 234	-2 234		
B : 192/503-Frais sur Ventes	-34 041		-34 041	-100%
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-15 038	-16 860	1 822	12%
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-58 010	-4 170	-53 840	-93%
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussailement)	-193 544	-112 463	-81 081	-42%
3-Budget Depenses Annexes	-429 204	-398 553	-30 651	-7%
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-20 000		-20 000	-100%
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-210 294	-84 036	-126 258	-60%
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-98 817	-43 095	-55 722	-56%
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-29 128		-29 128	-100%
4-Budget Rémunération	-358 239	-127 132	-231 107	-65%
5-Budget Frais Financiers	-18 612	-18 345	-267	-1%
Sous-total dépenses	-5 521 835	-2 168 455	-3 353 380	-61%
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 120 735		-1 120 735	-100%
A : 192/100-Ilot 25 A Sogeprom		1 276 212	1 276 212	
A : 192/104-Ilot 25/E & 23 Collectif Intermédiaire	4 500		-4 500	-100%
A : 192/105-Ilot 25 F	159 288		-159 288	-100%
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	1 284 523	1 276 212	-8 311	-1%
1d-Budget Cessions	31 470	31 470		
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	4 187	963	-3 224	-77%
A : 192/501-Produits Divers	138 927	1 435	-137 492	-99%
A : 192/503-Participations Constructeurs	424 589		-424 589	-100%
3-Budget Annexes	567 703	2 398	-565 305	-100%
4-Budget Participations	4 000 000	4 000 000		
Sous-total recettes	5 883 696	5 310 080	-573 616	-10%
Sous-total trésorerie transitoire	-768 944	-743 812	-25 132	-3%
Varaition	-407 083	2 397 813	-2 804 896	

BASTIDE MONTGOLFIER : BILAN PREVISIONNEL (POUR MEMO)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes Bastide	-92 852	-18 570	-111 422
2-Budget Travaux Bastide	-808 905	-161 781	-970 686
3-Budget Divers Bastide	-9 714	-1 940	-11 654
4-Budget Remuneration Bastide	-48 103	1	-48 102
Sous-total dépenses	-959 574	-182 290	-1 141 864
3-Budget Subventions	100 000		100 000
4-Budget Participations Équipements	859 573	171 915	1 031 488
Sous-total recettes	959 573	171 915	1 131 488
Sous-total TVA	1	-1	10 377

DOMAINE MONTGOLFIER : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/20

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
	Budget actualisé		
B : 1922/201-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Tvx Urgents	-18 705	-3 741	-22 446
B : 1922/202-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Réhabilitation	-211 295	-42 259	-253 554
B : 1922/205-Indemnités de Concours	-154 000	-30 800	-184 800
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Tvx Urgents	-36 860	-7 372	-44 232
B : 1922/401-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Réhabilitation	-927 400	-185 480	-1 112 880
B : 1922/402-OPC	-77 900	-15 580	-93 480
B : 1922/403-Coordinateur Sécurité CSPS	-26 000	-5 200	-31 200
B : 1922/404-Contrôle Technique	-52 000	-10 400	-62 400
1-Budget Etudes Domaine	-1 504 160	-300 832	-1 804 992
B : 1922/300-Travaux agricoles et paysagers	-1 870 000	-374 000	-2 244 000
B : 1922/301-Travaux Réhabilitation	-5 200 000	-1 040 000	-6 240 000
B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment	-505 312	-101 062	-606 374
B : 1922/303-Tolérance sur Tvx	-227 100	-45 420	-272 520
B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute	-233 679	-46 736	-280 415
B : 1922/305-Provision Révisions Prix	-870 836	-174 167	-1 045 003
B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-206 478	-41 296	-247 774
2-Budget Travaux	-9 113 405	-1 822 681	-10 936 086
B : 1922/501-Frais de Repro / Pub.	-50 000	-9 767	-59 767
B : 1922/502-Assurances (Do+trc)	-155 000		-155 000
B : 1922/503-Services Concédés, Viabilisation Intérieure (VRD)	-550 000	-110 000	-660 000
B : 1922/504-Divers et Imprévus	-150 000	-30 000	-180 000
3-Budget Dépenses Annexes Domaine	-905 000	-149 767	-1 054 767
B : 1922/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-576 128		-576 128
B : 1922/A340-Rémunération de Liquidation 0,5%	-28 806		-28 806
4-Budget Remuneration Domaine	-604 934		-604 934
Sous-total dépenses	-12 127 499	-2 273 280	-14 400 779
A : 1922/300-Drac	140 000		140 000
3-Budget Subventions	140 000		140 000
A : 1922/330-Participations Ville Domaine Montgolfier	11 987 500	2 397 500	14 385 000
4-Budget Participations Équipements	11 987 500	2 397 500	14 385 000
Sous-total recettes	12 127 500	2 397 500	14 525 000
Sous-total TVA	-1	1	-124 220

ECHANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE « DOMAINE MONTGOLFIER »

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 Prév.	2024 Prév.	2025 Prév.	ECART HT
	Budget préc.	Budget actualisé									
B : 1922/201-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Tvx Urgents	-260 000	-18 705	-3 741	-22 446		-11 578		-10 868			-241 295
B : 1922/202-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Réhabilitation		-211 295	-42 259	-253 554				-253 554			211 295
B : 1922/205-Indemnités de Concours		-154 000	-30 800	-184 800				-184 800			154 000
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Tvx Urgents	-1 132 674	-36 860	-7 372	-44 232		-18 491	-25 741				-1 095 814
B : 1922/401-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Réhabilitation		-927 400	-185 480	-1 112 880				-370 960	-370 960	-370 960	927 400
B : 1922/402-OPC		-94 389	-77 900	-15 580	-93 480			-31 164	-31 164	-31 152	-16 489
B : 1922/403-Coordonateur Sécurité CSPS		-47 195	-26 000	-5 200	-31 200		-966	-2 976	-9 086	-9 086	-21 195
B : 1922/404-Contrôle Technique		-94 389	-52 000	-10 400	-62 400		-1 800	-7 200	-17 800	-17 800	-42 389
1-Budget Etudes Domaine	-1 628 647	-1 504 160	-300 832	-1 804 992		-32 835	-35 917	-878 232	-429 010	-428 998	-124 487
B : 1922/300-Travaux agricoles et paysagers	-3 400 000	-1 870 000	-374 000	-2 244 000					-1 122 000	-1 122 000	-1 530 000
B : 1922/301-Travaux Réhabilitation	-6 038 947	-5 200 000	-1 040 000	-6 240 000	-7 675				-3 116 162	-3 116 163	-838 947
B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment		-505 312	-101 062	-606 374		-28 180	-578 195				1 505 312
B : 1922/303-Tolérance sur Tvx		-227 100	-45 420	-272 520		-10 106	-20 213	-242 201			227 100
B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute		-233 679	-46 736	-280 415		-182 424		-97 991			233 679
B : 1922/305-Provision Révisions Prix			-870 836	-174 167	-1 045 003			-14 640	-343 454	-343 454	870 836
B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux		-224 066	-206 478	-41 296	-247 774			-28 101	-73 224	-73 224	-17 588
2-Budget Travaux	-9 663 013	-9 113 405	-1 822 681	-10 936 086	-7 675	-220 710	-641 149	-756 870	-4 654 840	-4 654 842	-549 608
B : 1922/501-Frais de Repro / Pub.		-35 000	-50 000	-9 767	-59 767	-952	-2 248	-2 390	-54 178		15 000
B : 1922/502-Assurances (Do+trc)		-78 600	-155 000	-155 000				-155 000			76 400
B : 1922/503-Services Concédés, Viabilisation Intérieure (VRD)			-550 000	-110 000	-660 000			-360 000		-300 000	550 000
B : 1922/504-Divers et Imprévus		-90 000	-150 000	-30 000	-180 000			-36 000	-71 827	-72 173	60 000
3-Budget Dépenses Annexes Domaine		-203 600	-905 000	-149 767	-1 054 767	-952	-2 248	-2 390	-605 178	-71 827	701 400
B : 1922/A310-Rémunération sur Dépenses 5%		-574 763	-576 128	-576 128		-359	-10 658	-29 207	-93 740	-214 820	1 365
B : 1922/A340-Rémunération de Liquidation 0,5%		-57 476	-28 806		-28 806						-28 806
4-Budget Remuneration Domaine		-632 239	-604 934	-604 934		-359	-10 658	-29 207	-93 740	-214 820	-256 150
Sous-total dépenses	-12 127 499	-12 127 499	-2 273 280	-14 400 779	-8 986	-266 451	-708 663	-2 334 020	-5 370 497	-5 712 162	
A : 1922/300-Drac			140 000	140 000				140 000			140 000
3-Budget Subventions			140 000	140 000				140 000			140 000
A : 1922/330-Participations Ville Domaine Montgolfier	12 127 500	11 987 500	2 397 500	14 385 000			660 000	2 832 000	5 400 000	5 493 000	-140 000
4-Budget Participations Equipements	12 127 500	11 987 500	2 397 500	14 385 000			660 000	2 832 000	5 400 000	5 493 000	-140 000
Sous-total recettes	12 127 500	12 127 500	2 397 500	14 525 000			660 000	2 972 000	5 400 000	5 493 000	
Sous-total TVA	-2	-1	1	-124 220							-124 220
Tresorerie brute					-8 986	-275 437	-324 100	313 880	343 383		1

Cumul des prévisions TTC En Euros	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA TTC au 31/12/20		A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
Total recettes	154 952 031	157 491 813	18 599 268	176 091 081	52 595 175	2 659 724	16 823 741	6 646 275	8 250 324	89 115 842
Total dépenses	-154 952 031	-157 491 813	-21 902 013	-179 393 826	-71 312 314	-7 444 453	-6 207 587	-8 745 792	-14 474 083	-71 209 597
Total TVA	-2	-1	1	-124 220						-124 220
Tresorerie globale					-1 302 496	-6 659 870	-8 648 471	-10 747 988	-16 971 747	2

ECART ANNEE 2020 MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 1922/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils	-108 000		-108 000	-100%
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-105 663		-105 663	-100%
1-Budget Etudes Domaine	-108 000		-108 000	-100%
B : 1922/301-Travaux Architecturaux	-7 675	-7 675		
2-Budget Travaux	-7 675	-7 675		
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-15 503	-952	-14 551	-94%
3-Budget Divers	-15 503	-952	-14 551	-94%
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-9 783	-359	-9 424	-96%
4-Budget Remuneration	-9 783	-359	-9 424	-96%
Sous-total dépenses	-246 624	-8 986	-237 638	-96%
Sous-total TVA	-4 586		-4 586	-100%
Variation	-251 210	-8 986	-242 224	