



SOLEAM

*

*

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DES HAUTS DE STE MARTHE

N°T 1600901CO

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2021**

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION	4
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	4
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	5
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	6
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	8
1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :	8
2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT	9
3) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	11
a) <i>Les acquisitions foncières</i> :	11
b) <i>L'avancement des travaux</i> :	13
c) <i>L'avancement des commercialisations</i> :	18
d) <i>L'avancement des rétrocessions</i> :	21
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE	22
1) LES DEPENSES de zac	22
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	22
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	23
c. <i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i>	25
d. <i>Le budget « Dépenses annexes</i>	27
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire</i>	27
f. <i>Les frais financiers</i>	28
2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	28
3) LES RECETTES de zac	30
a. <i>Les cessions</i>	30
b. <i>Le budget « Divers</i>	30
c. <i>La participation du concédant</i>	30
4) LES RECETTES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	31
5) LA TRESORERIE CONSOLIDÉE	31
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES	32
1) LES DEPENSES de zac	33
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	33
b. <i>Etudes/travaux transverses</i> :	34
c. <i>En ce qui concerne les études et les travaux</i>	34
d. <i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i>	36
e. <i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i>	37
f. <i>En ce qui concerne les frais financiers</i>	37
2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	37
3) LES RECETTES de zac	38
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	38
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>	39
d. <i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i>	40
4) LES RECETTES de « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	41
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	42
VI. ANNEXES	50
Bilan prévisionnel CONSOLIDÉ	50
ZAC STE MARTHE : Bilan prévisionnel au 31/12/21	51
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -Foncier et etudes	52
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -TRAVAUX	53

Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES.....	53
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -CESSIONS	53
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES RECETTES	54
Tableau des écarts zac -TTC dépenses FONCIER ET ETUDES.....	55
Tableau des écarts zac -TTC dépenses TRAVAUX ET AUTRES	56
Tableau des écarts zac -TTC recettes.....	57
Ecart Année 2021-TTC	58
BASTIDE MONTGOLFIER : Bilan prévisionnel (pour memo).....	59
DOMAINE MONTGOLFIER : Bilan prévisionnel AU 31/12/21.....	59
Echéancier de trésorerie prévisionnelle « Domaine Montgolfier ».....	60
Ecart Année 2021 MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -TTC	61
Tableau des acquisitions.....	62
Tableau des CESSIONS	63

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 (170119) : délibération n° URB 013-9684/21/CM du 15 avril 2021 Avenant n° 15 : délibération n° URBA 020-11118/21/CM du 16 Décembre 2021
Durée initiale :	10 ans à compter du 02 octobre 2006 Prorogée de 9 ans. Echéance le 2 octobre 2025=> 2 octobre 2030
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 m2 SDP 232 047,79 m2 de SDP résiduelle
Maîtrises foncières :	235 920 m2 déjà acquis
Commercialisation :	10 858 m2 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 :	2020-approuvé le 17/12/2021 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
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	157,233 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	157,548 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2020 :	160,434 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2021 :	160,793 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 €
Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2018):	15,5 Millions € TTC
Participation d'équilibre Métropole (31/12/2018) :	30,304 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 31/12/2018 :	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	

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2021

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
CRAC 2021:	
Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2021):	15,5 Millions € TTC
Participation d'équilibre Métropole (31/12/2021) :	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 31/12/2021 :	17,5 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2021 :	33,5 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	176,449 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 délivré 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 nécessaire pour envisager le développement des deux autres Centralité de la ZAC, situées dans la partie Nord de l'opération dans les conditions prévues par au 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 bleu.

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 conforté 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 a 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 :

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 2021, 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 a retiré son bien de la vente ;
- Société Paul RICARD, pour les parcelles 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 de nombreuses procédures de mise en demeure (MDA) dont **4** en cours au 31 décembre 2021 :

- 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,
- JOGAND

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 2021, 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 31/12/2021 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 31/12/21	A fin 2021	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000	-9 000	100%
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	-526 461	100%

Foncier Nord

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 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 En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 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	-347 500		
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-926 343	-535 455	58%
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-317 007	-227 198	72%
B : 192/143-Frais de Relogement	-3 015	-3 016	100%
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 177 615	-865 616	74%
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-103 030	-76 117	74%
1-Budget Foncier	-19 750 996	-15 362 146	78%

TOTAL BUDGET FONCIER	-38 802 440	-33 576 528	87%
-----------------------------	--------------------	--------------------	------------

b) L'avancement des travaux:

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 (comportant 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 dysfonctionnements 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 R.571-52 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 Mitre ;
- 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 parachèvement et de confortement).

En 2021, les travaux du chantier d'aménagement du cœur de quartier Mirabilis (l'îlot 25 Nord) se sont poursuivis pour accompagner les livraisons des programmes des ilots 25D et 25 G et les travaux de l'îlot 25A.

D'autre part ont débuté les études de maîtrise d'œuvre du secteur Dolet Besson (U236) ainsi que la nouvelle étude hydraulique de l'ensemble de la ZAC.

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé », au 31/12/2021, 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 En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-76 681	-76 681	100%
B : 192/320-Aléas	-897 445		
2-Budget Travaux	-974 126	-76 681	8%
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet	-9 446 565	-9 446 564	100%
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 711 224	-5 701 780	100%
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	-1 425 768	-1 425 768	100%
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-12 008 656	-4 414 813	37%
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	-582 240	98%
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio	-1 262 400		
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-6 495 600		
B : 192/312-Divers	-1 241 877	-731 570	59%
B : 192/318-Parachèvement	-564 000	-75 786	13%
2a-Budget Travaux Mirabilis	-41 251 319	-22 478 481	54%
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes	-2 125 350	-2 125 350	100%
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-332 510	-332 510	100%
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-57 709	-57 709	100%
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-479 367	-479 368	100%
B : 192/317-Divers	-24 868	-24 868	100%
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 019 804	-3 019 805	100%
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panoramique Rac	-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	-80 611	21%
2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-1 140 703	-840 702	74%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-46 385 952	-26 415 669	57%

c) L'avancement des commercialisations:

Au 31 décembre 2021 :

- **Pas de nouvelle commercialisation en 2021**
- **La prorogation d'un compromis avec Constructa n'a pu se faire en raison de la caducité de leur permis de construire. Un nouveau compromis est envisagé selon l'avancée du dépôt d'un nouveau permis par Constructa**
- **Un appel à projet a été lancé pour les îlots 25 E et 25 F, 3 groupements ont été sélectionnés fin 2021**

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 31/12/2021 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 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 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	60 000	2%
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	8 194 606	55%
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	3 254 400		
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	8 970	100%
1d-Budget Cessions	519 500	519 500	100%
TOTAL BUDGET CESSIONS	18 582 624	8 723 076	47%

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

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 recourt, 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 porte 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 porte 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 confirmation ainsi que sa programmation restent à définir.

Au 31 décembre 2021, deux chantiers de construction ont été livrés (Constructa et Quartus).

d) L'avancement des rétrocessions:

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

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

1) LES DEPENSES DE ZAC

Le montant des dépenses prévues était de 7 178 003 € TTC à comparer à 3 942 760 € TTC payées, soit un écart de - 3 235 243 € (une variation de -45%)

a. Les acquisitions foncières

Au cours de l'année 2021, 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. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000	-9 000		
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille				
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)				
1-Budget Foncier Public	-9 000	-9 000		

RAS

- Acquisition foncier Nord :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 192/10-Acquisitions	-505 500		-505 500	-100%
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-26 430		-26 430	-100%
B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81	-305 130		-305 130	-100%
1-Budget Foncier Nord	-837 060		-837 060	-100%

- 893 C 206 et 207 COMITI : Le propriétaire a engagé une procédure de mise en demeure d'acquérir 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 se pourvoit en cassation=>2023

- 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 dépréciation de 50 830 €
- La SOLEAM a fait appel de ce jugement afin de contester l'indemnité de dépréciation.

- Acquisition foncier privé :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-347 500		-347 500	-100%
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52				
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-108 580		-108 580	-100%
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-23 334	37	-23 371	-100%
B : 192/145-Taxes Foncières	-76 000	-73 869	-2 131	-3%
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique				
1-Budget Foncier	-555 414	-73 832	-481 582	-87%

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

Ces dépenses sont liées au lancement opérationnel du secteur Dolet Besson. Ce lancement initialement prévu en 2021 a été reporté en 2022 (le secteur Nord à recaler avec l'agriculture urbaine a été privilégié en 2021). 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 et 141 dépend de la réalité des acquisitions.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Les principales activités sur l'année 2021 sont :

- 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 autorisations d'urbanisme notamment : le suivi des

programmes autorisés (25 G, 25 D, 25 A), la préparation d'un appel à candidature et à projet pour les îlots 25 F&E, l'accompagnement d'un projet privé sur l'îlot Pâquerettes ;

- en matière de qualité environnementale, le suivi des programmes immobiliers en phases préparatoire ou en phase chantier (25G, 25D, 25A, 27 Sud), l'aboutissement du retour d'expérience sur la mise en œuvre de la Charte QE depuis 2012 et le renouvellement du marché d'AMO
- Procédure de consultation et notification d'un accord cadre de Maîtrise d'œuvre notamment pour le parachèvement d'Audisio Est, la réalisation du cheminement Montgolfier et le parc Mirabilis ;
- Procédure de consultation et notification d'un accord cadre de Maîtrise d'œuvre notamment pour les aménagements urbains et paysagers du secteur Dolet Besson (U236, requalification de la rue Etienne Dolet).
- Procédure de consultation, notification et lancement d'une Mission de synthèse hydrologique, hydraulique et hydrogéologique du territoire des Hauts de Sainte-Marthe.
- Mise en place d'un marché d'AMO hydraulique.
- Appel à projet et installation de 3 agriculteurs sur les parcelles SOLEAM

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. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-194 235	-9 639	-184 596	-95%
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-84 954	-27 404	-57 550	-68%
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-34 955	-15 839	-19 116	-55%
B : 192/204-AMO Environnementale	-67 240	-8 388	-58 852	-88%
1a-Budget Etudes	-381 384	-61 270	-320 114	-84%

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 2021. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

✓ Les études opérationnelles

Les écarts constatés pour l'année 2021 d'un montant total de – 357 943 € sur les postes budgétaires consacrés aux honoraires techniques et à la coordination s'expliquent par les motifs suivants :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-411 007	-139 805	-271 202	-66%
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-871		-871	-100%
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-30 367	-47 714	17 347	57%
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-57 887	-15 329	-42 558	-74%
B : 192/405-Coordination	-123 361	-62 702	-60 659	-49%
2-Budget Honoraires	-623 493	-265 550	-357 943	-57%

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 partie d'un décalage de facturation des honoraires techniques. Le poste budgétaire sera ajusté après validation du DGD du marché de MOE (prévu en 2022).

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 écarts constatés pour l'année 2021 d'un montant total de -1 017 261 € sur les postes budgétaires portant sur les travaux réalisés dans le secteurs SUD de la ZAC s'expliquent par les motifs suivants :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
--	---------------	--------------	-------	----------------

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2021

B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-29 493	-20 047	-9 446	-32%
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-386 040		-386 040	-100%
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-2 223	-39 732	37 509	1687%
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-3 125 498	-2 663 495	-462 003	-15%
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-28 584	-13 997	-14 587	-51%
B : 192/318-Parachèvement	-120 000	-75 786	-44 214	-37%
B : 192/311-Projet 1.4 : U236	-24 250		-24 250	-100%
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio				
B : 192/312-Divers	-41 368	-33 809	-7 559	-18%
2a-Budget Travaux Mirabilis	-3 757 456	-2 846 866	-910 590	-24%
B : 192/321-Travaux Autres Secteurs Nord				
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panoramique Raccordement Merlan				
B : 192/323-Divers	-505		-505	-100%
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz	-184 834	-78 668	-106 166	-57%
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-185 339	-78 668	-106 671	-58%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-3 942 795	-2 925 534	-1 017 261	-26%

Les principales activités sur l'année 2021 sont :

Budget 303 : L'écart résulte d'un décalage de facturation (DGD).

Budget 304 : La provision avait 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. En 2021, la réalisation des logements témoins devant permettre de valider l'atteinte des mesures de protection acoustique, a été retardée. La première visite, n'a pas permis de valider les objectifs fixés dans la Convention. La deuxième visite de contrôle est intervenue au 4^{ème} trimestre 2021. A cette occasion toutes les réserves n'ont pas pu être levées. En conséquence, HMP n'a pas sollicité le versement de la subvention.

Budget 305 :

La seule facture de 2021 est le DGD du marché de SOGEV. L'écart est dû à l'impact des révisions sur ce marché (31K€ HT) au DGD.

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

Budget 309 :

Solde des marchés de travaux de l'ilot 26C, la provision de 15 000€ sera reventilée sur le poste divers.

Budget 311 : Décalage de facturation des travaux de création de l'accès aux terrains acquis auprès de la société RICARD.

Budget 312 : le poste travaux divers varie suivant la vie de l'opération. La provision pour 2021 n'a pas été consommé. Le budget non consommé est reporté sur l'année suivante.

Budget 318 : Seul les travaux de parachèvement de la voie pompier et de la voie U240 ont été réalisés. Le budget avait été surestimé.

Budget 323 : RAS

Budget 324 :

Il était prévu des dépenses de déconstruction qui n'ont pas eu lieu car finalement il nous a été demandé de suspendre les déconstructions des bâtiments de ce secteur pour étudier l'opportunité de les réhabiliter après réduction du périmètre de ZAC dans le cadre du projet de parc agricole).

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 192/500-Charges de Gestion	-96 345	-136 252	39 907	41%
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-37 707	-37 707		
B : 192/502-Assurance	-700	-1 115	415	59%
B : 192/503-Frais sur Ventes	-16 740	-180	-16 560	-99%
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-29 170	-11 014	-18 156	-62%
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-24 701	-12 935	-11 766	-48%
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-132 159	-86 163	-45 996	-35%
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains	-180 453	-156 637	-23 816	-13%
3-Budget Depenses Annexes	-517 975	-442 003	-75 972	-15%

Budget 500 :

Le budget charges de gestion correspond notamment coût d'entretien et de gestion du patrimoine de l'opération (mise en sécurité, évacuation de dépôts sauvage...), au coût des consommations des contrats d'eau et d'électricité souscrits dans le cadre de l'opération, au coût de publication des appels d'offre, des frais de reproduction et de toutes les dépenses pouvant être liées à la gestion de l'opération.

Les dépenses varient suivant la vie de l'opération. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

En 2021 l'écart constaté s'explique notamment par le dépense de mise en sécurité (environ 17K€ et de consommation).

Budget 501 : RAS

Budget 502 : Augmentation des coûts d'assurance du patrimoine (en particulier bâti)

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 2022.

Budget 504 : Les frais d'huissiers induits par les manquements 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. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-20 000	-5 000	-15 000	-75%
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-191 181	-156 352	-34 829	-18%
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-95 437		-95 437	-100%
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	1 781	1 781		
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières				
4-Budget Rémunération	-304 837	-159 571	-145 266	-48%

- 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 :
 - Seule l'acquisition de la parcelle 896 B 76 auprès du Département des Bouches-du-Rhône ; Décalage en 2022
 - 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 recettes de commercialisation perçues. Pas de recette en 2021
- 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 délivrant d'une autorisation d'urbanisme.
La participation constructeur et par la même la rémunération « Monnier Ferrato » a été annulée suite au refus du permis.

f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-45		-45	
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-6 000	-6 000		
5-Budget Frais Financiers	-6 045	-6 000	-45	-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%) .
Les intérêts de l'année représente 6 000€.

2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

Le montant des dépenses prévues était de 266 451 € TTC à comparer à 195 501 € TTC payées, soit un écart de -60 844€ (variation de -23%)

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 1922/410-Coordinateur Sécurité CSPS	-966	-966		
B : 1922/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils	-11 578	-11 578		
B : 1922/420-Contrôle Technique	-1 800	-1 800		
B : 1922/430-OPC				
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-18 491	-18 491		
1-Budget Etudes Domaine	-32 835	-32 835		
B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment	-28 180	-2 142	-26 038	
B : 1922/303-Tolérance sur Tvx	-10 106			
B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute	-182 424	-150 020	-32 404	
B : 1922/305-Provision Révisions Prix				
B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux				
2-Budget Travaux	-220 710	-152 162	-58 442	
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-2 248	-2 674	426	19%
B : 1922/504-Divers et Imprévus				
3-Budget Divers	-2 248	-2 674	426	19%
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-10 658	-7 830	-2 828	-27%
B : 1921/A340-Rém. de Liquidation				
4-Budget Remuneration	-10 658	-7 830	-2 828	-27%
Sous-total dépenses	-266 451	-195 501	-60 844	-23%

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, programme, 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 programme 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 2021 :

- les études de maîtrise d'oeuvre
- des travaux préparatoires (repose de portes vandalisées)
- les travaux d'adduction en eau brute

L'écart constaté est dû au fait que la Ville de Marseille a ajourné les travaux de mise en sécurité du bâti qui auraient dû démarrer fin 2021.

3) LES RECETTES DE ZAC

Le montant des recettes attendues était de 2 820 866 € TTC à comparer à 2 002 440 € TTC reçues, soit un écart de - 818 426€ (variation de -29%)

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 192/100-Ilot 25 A				
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa				
A : 192/104-Ilot 25/E & 23 Collectif Intermédiaire	210 733	-78 800	-289 533	-137%
A : 192/105-Ilot 25 F				
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	210 733	-78 800	-289 533	-137%
A : 192/1-Rétrocessions, Dation.....				
1d-Budget Cessions				

Les -78K€ correspondent au remboursement de l'Acompte de l'ilot 25H2.

Le prévisionnel du budget 104 concernait l'ilot 25 E et s'explique par le décalage dans le lancement de l'AACP (le concédant n'a pas voulu que nous le lancions à l'été 2021. Il nous a été demandé d'attendre l'organisation du premier COPIL qui a eu lieu en septembre).

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	-1 000	963	1 963	-196%
A : 192/501-Produits Divers	68 391	80 277	11 886	17%
A : 192/503-Participations Constructeurs	381 600		-381 600	
3-Budget Annexes	448 991	81 240	-367 751	-82%

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 2021 résulte d'une sur évaluation des recettes perceptibles.

Concernant le poste 501, le réel 2021 correspond à :

- la refacturation des frais liés à la COT de l'ilot 25G pour 70K€, dont 25K€ non encore versé
- la refacturation des frais liés à la COT de l'ilot 27C pour 12K€
- La participation forfaitaire aux couts des aménagements pour 14K€
- La location de palissades pour 4K€

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 2021 (ilot Pâquerettes). La recette est reportée en 2022 (PC en cours d'instruction).

c. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 000 000	2 000 000		
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)				
A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire	161 142		-161 142	
4-Budget Participations	2 161 142	2 000 000	-161 142	-7%

La participation AMP à l'équilibre a été versée le 16/9/21.

4) LES RECETTES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

RAS

5) LA TRESORERIE CONSOLIDÉE

Trésorerie à fin 2020 : -1 302 496€

Trésorerie prévue fin 2021 (crac 2020) : -6 498 729€

Trésorerie réelle fin 2021 : -3 907 244€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 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 2022 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 2022, 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 :

- Viabiliser les lots agricole projetés : eaux brute, 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 ;
- Continuer 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) ;
- 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 ;
- Engager 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.

Stratégiquement : La réduction du périmètre de ZAC nécessite le lancement du marché de modification des documents cadre de la ZAC, marché qui devrait être prévu pour la fin d'année 2022 pour une durée minimale de trois ans, temps nécessaire au déroulement des inventaires naturalistes, au montage du dossier d'évaluation environnemental et au processus de modification du document d'urbanisme.

Opérationnellement :

- 1) Développement en cours de la centralité Mirabilis (îlot 25 nord et parc mirabilis + parachèvement audisio)
- 2) Aménagement de la liaison Dolet Besson et travaux de requalification E. Dolet
- 3) Poursuivre les procédures de reprise en gestion des ouvrages (Audisio, 25 sud, U240)

La nature et la durée des actions à mettre en œuvre, notamment la réduction du périmètre de ZAC et la modification des documents cadre, nécessitent une prorogation de la durée de la concession de 5 ans, soit une fin de concession à 2030.

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 2022 :

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

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
109, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 C 81	Indivision GRAZZIANO	305 130,00	2 543,00	120,00	31/12/2022
Acq MATHIEU Parcelle 896 B 16	896 B 16	MATHIEU	347 500,00	709,00	490,00	31/12/2022
Acq Sallony solde		SALLONY	339 600,00	3 396,00	100,00	31/12/2022
Chemin du bassin	896 H94p	MARIGNAN	1,00	428,00	0,00	31/12/2022
109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz	893 C 206-207	COMITI	505 500,00	140,00	3 610,00	31/12/2023
Chemin du Four de Buze-BATI	896 B 140	Crts Jogand	1 470 000,00	9 800,00	150,00	31/12/2024
Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	896 M 42	TRINITAIRES	33 900,00	339,00	100,00	31/12/2024
Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	896 M 232	TRINITAIRES	544 100,00	5 441,00	100,00	31/12/2024
Total 1-Acquisitions			3 545 731,00	22 796,00		

- 893C81GRAZZIANO :
Au 31 décembre 2021, on interjette l'appel car nous ne sommes pas d'accord sur l'indemnité fixée en première instance => en 2022.
- 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'acquiescer au titre de cet emplacement. La Ville a délégué sa compétence pour répondre aux mises en demeure d'acquiescer au bénéfice de la SOLEAM son droit de réponse, en tant que concessionnaire et aménageur de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

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 et maintenu)**
- 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'acquiescer à venir. Au 31 décembre 2021, les propriétaires vont directement saisir le juge d'expropriation pour fixer l'indemnité.

Pour les besoins opérationnels identifiés au CRAC les acquisitions 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 :

- VITAVEVERDE (PROGEREAL) – 896 B 79 ; problème de servitude

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 (attente nouvel avis France domaines).
 - 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.
 - 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 FRANSCECO : le propriétaire a demandé une indemnité supplémentaire et la réalisation d'un référé préventif avant travaux. Le dossier est en pré-contentieux.
- 893 C 206 et 207 COMITI :
La SOLEAM se pourvoit en cassation=>2023

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 2022 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 2022, 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 2022, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

Centralité Mirabilis

- Cœur de quartier

Les travaux :

- Viabilisation ilots 25A et 25C

Les études :

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

Poursuite de la mise en œuvre des îlots 25 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 études :

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

- **Secteur Dolet Bessons :**

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

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

Programmation du diagnostic archéologique.

- **Secteur Pâquerettes :**

Les études :

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

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

-Déconstruction des maisons d'habitations situées au 109 bd notre dame de Santa Cruz et 34 impasse des petits champs :250K€ HT en 2022/2023.

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

Poste 303 « Projet U240 » : solde du projet prévu pour 2022

Poste 304 : dépenses prévisionnelles liées à la conventions acoustiques avec HMP, lissées sur 3,5 ans

Poste 306 « Aménagement ilot 25Nord » : les dépenses prévisionnelles de 2022 à hauteur de 1,2M€ HT intègrent :

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

Une provision de 4,3M€HT de 2023 à 2029.

Poste 307 : Viabilisation ILOT 23 Provision de 1,6M€HT à partir de 2024

Poste 308 : l'engagement pour 37K€ HT dépendra de l'étude hydraulique sur la gestion des eaux pluviales de la ZAC

Poste 309 « Aménagement ste Jeanne » : solde du projet prévu pour 2022

Poste 310 « Audisio » : Provision de 1M€ de 2024 à 2025

Poste 311 « Projet U236 » : en 2022 création de l'accès technique aux terrains du secteur Dolet Bessons et étalement prévisionnel jusqu'en 2024.

Poste 312 « divers » : Provision fixée à 510 000 €HT sur 5 ans.

Poste 318 « Parachèvement » : Provision fixée à 488 000 €HT sur 6 ans.

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/an 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**

Ce poste inclut en outre, 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 **88K€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 2022, 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 **500K€TTC 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

2022 : 151 018 € 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 :

2022 :

- La réitération de l'îlot 25 C générant une rémunération de 34 360€
- Le lancement d'un appel à projet sur les îlots 25 F et E se traduisant part par une rémunération sur CV pour environ 108 512€

2023 :

- La réitération de l'îlot 25 E et F générant une rémunération de 108 512€

- Rémunérations estimée sur participations constructeurs:

2022 :

- ILOT Pâquerettes : Montant HT 370 364 € => REM 7% : 25 925 €

f. En ce qui concerne les frais financiers

- Frais financiers CT : Mise en place d'un découvert CT sur 2022 pour 5M€ toutes opérations confondues
- Frais financiers MT : Mise en place d'un emprunt sur 2023 pour 5M€ in fine (taux 1%). Environ 500K€ de frais sur 5 ans

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 2021, pour l'année 2022, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

- Etudes et conseils :

Maîtrise d'œuvre de suivi des travaux de mise en sécurité du patrimoine bâti

Solde des engagements pour 30 000€HT

- Les travaux bâtis et paysagers:

Les travaux urgents pour la préservation du patrimoine bâti

Solde des engagements pour 106 000€HT

Nouveau marché 435 000€HT + Tolérance 50 000€HT

- Rémunération sur dépenses: 31 000€

La totalité des dépenses prévisionnelles autres est décalée entre 2024 et 2025

3) LES RECETTES DE ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

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 2021, les perspectives envisageables sont les suivantes :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Ilot 25 C		CONSTRUCTA	1 018 850,00	2 911,00	350,00	31/07/2018	31/12/2022
Ilot 25 E			1 508 744,00	3 662,00	412,00	31/12/2022	31/12/2023
Ilot 25 F			1 359 600,00	3 300,00	412,00	31/12/2022	31/12/2023
Total 4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)			3 887 194,00	9 873,00			
Ilot 25 E		650m2 pour du commerce	119 500,00	478,00	250,00	31/12/2022	31/12/2023
Ilot 25 F		420 m2 à usage de commerces dont une boulangerie de 180 m2 SDP	112 500,00	450,00	250,00	31/12/2022	31/12/2023
Total 5b-Cessions Commerces			232 000,00	928,00			

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

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Ilot 25 B		COLLECTIVITE	84 000,00	1 000,00	84,00	31/12/2024
Total Cessions équipements de proximité			84 000,00	1 000,00		

- ILOT 23 : Recette prévisionnelle décalée en 2024/2025.

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 2021 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 MARIGNAN.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Ilot DOLET 31 G			700 000,00	1 750,00	400,00	31/12/2025
Ilot DOLET 31 A			340 000,00	850,00	400,00	31/12/2025
Ilot DOLET 31 B			1 032 000,00	2 580,00	400,00	31/12/2025
Ilot DOLET 31 H			640 000,00	1 600,00	400,00	31/12/2025
Total 3-Cessions logement accession (à prix libre)			2 712 000,00	6 780,00		

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 2022 sont les suivants :

- ILOT 27 SUD instruction du PCM déposé par promoteur ;
- ILOT PAQUERETTES dépôt d'un dossier de faisabilité
- ILOT 25 C Dépôt de permis en cours
- 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. A ce jour, pas de réponse sur les besoins.

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 31/12/21 en l'état.

• Participations constructeurs

Au 31 décembre 2021, la reprise des études de faisabilité par le propriétaire de l'îlot Paquerettes et la mise en œuvre du projet de Construction immobilière est attendue.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
îlot paquerettes			370 364,00	1 747,00	212,00	31/12/2022
îlot DOLET 31 F			265 000,00	1 250,00	212,00	31/12/2025
îlot DOLET 31 E			180 200,00	850,00	212,00	31/12/2025
îlot DOLET 31 D			477 000,00	2 250,00	212,00	31/12/2025
îlot DOLET 31 C			360 400,00	1 700,00	212,00	31/12/2025
Total 8-Participations constructeurs			1 652 964,00	7 797,00		

• Produits de gestion locative

En 2022 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 2022 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 trottoir (branchement micro-crèche) après travaux

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

d. En ce qui concerne les prévisions de participation

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

Au 31/12/21, 15,5M€ ont été versés par la Ville de Marseille (ex concédant)

Au 31/12/21, 18M€ ont été versés par la Métropole ; reste 14 304 755 € à appeler en 2022

- **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 à verser 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 2022 :1 000 000€

Prévision 2024 :7 032 000€

Prévision 2025 :6 352 927€

Une subvention de la DRAC a été obtenue pour 140 061€, qui viendra en diminution de la participation de la Ville de Marseille.

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

Préambule – rappel des évènements antérieurs

La volonté de la collectivité de réinterroger le projet d'aménagement dans le secteur Nord de la ZAC étant confirmé, deux nouveaux postes budgétaires intitulés « reste à programmer » sont créés dans le CRACI 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 CRACI au 31 décembre 2021 reprend ces dispositions.

I - LES DÉPENSES DE ZAC

1 • Acquisitions et frais divers

○ Foncier Public

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
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 Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2	-2	
1-Budget Foncier Public	-525 016	-525 016	

RAS

○ Foncier Nord

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/10-Acquisitions	-15 593 801	-15 593 801	
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 188 505	-1 188 505	
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	-18 488 670	-18 488 670	

RAS

○ Autre foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581	
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-7 537 604	-7 537 604	
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 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	-347 500	-347 500	
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-926 343	-926 343	
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	-1 103 746	-1 177 615	73 869
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-103 030	-103 030	
1-Budget Foncier	-19 624 156	-19 698 025	73 869
TOTAL BUDGET FONCIER	-38 637 842	-38 711 711	73 869

L'évolution à la hausse du budget foncier est principalement liée à l'augmentation du poste suivant :
192/145 : Ce poste a été mis à jour pour tenir compte du rallongement des prévisions de cession.

2 • Etudes générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnement...)	-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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-175 925	-175 925	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-2 370 749	-2 374 500	3 751
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-121 066	-121 066	
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-370 000	-388 286	18 286
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-251 892	-252 766	874
B : 192/405-Coordination	-505 378	-505 378	
2d-Budget Honoraires	-3 795 010	-3 817 921	22 911

L'évolution à la hausse du budget honoraires est principalement liée à l'augmentation du poste suivant :

-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%
- CSPS: 2%
- OPC: 3%

-Le poste 192/403 « Honoraire Techniques U240 » suit les variations à la hausse des budgets travaux (Avenant n°9+calcul de révisions) correspondant à ce secteur d'intervention.

-Le poste 192/404, augmente pour tenir compte d'un ajustement sur une pénalité de marché mal imputée préalablement.

○ Travaux

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-64 070	-64 070	
B : 192/320-Aléas	-1 340 778	-747 871	-592 907
2-Budget Travaux	-1 404 848	-811 941	-592 907
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet	-7 898 761	-7 898 761	
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-4 759 523	-4 759 523	
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	-1 156 882	-1 188 140	31 258
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	-497 357	-497 357	
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio	-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	-34 364 960	-34 396 218	31 258
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes	-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	-21 144	-20 723	-421
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 516 925	-2 516 504	-421
2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-952 705	-952 705	
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-39 239 438	-38 677 368	-562 070

Au CRAC 2021, le budget travaux diminue globalement de 562 070 € 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 : la diminution s'impose par la mise en place de frais supplémentaires liés à la mise en place d'un emprunt.

-Le poste 192/305 correspondant au projet Ilot 25 Sud et Voie Pompier qui prend en compte le DGD du marché SOGEV et le calcul de la révision de prix depuis son démarrage en 2016.

-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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/500-Charges de Gestion	-1 084 673	-1 084 673	
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	-49 599	-49 599	
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 Débroussaillement)	-1 154 975	-1 154 975	
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains	-225 785	-225 785	
B : 192/508-Reste à Programmer	-47 363 865	-47 363 865	
B : 192/A510-TVA non Récupérable	-513	-513	
3-Budget Dépenses Annexes	-51 485 142	-51 485 142	

RAS

5 • Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-60 000	
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 039 544	-3 978 886	-60 658
B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire	-11 289	-11 289	
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 108 056	-1 108 056	
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-863 292	-862 505	-787
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-555 065	-555 065	
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-249 302	-246 197	-3 105
4-Budget Rémunération	-6 886 548	-6 821 998	-64 550

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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
--	--------------------------------	------------------------------------	-------------

B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-135 162	-136 051	889
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-820 818	-1 320 818	500 000
5-Budget Frais Financiers	-955 980	-1 456 869	500 889

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 et se finiront au 1^{er} trimestre 2022:

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 est prévu avec le rallongement de la durée de la concession la mise en place un emprunt de 5M€ en 2023 pour une durée de 5 ans à taux fixe d'environ 1%.

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.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1922/201-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Tvx Urgents	-18 705	-18 705	
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	-36 860	-36 860	
B : 1922/401-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Réhabilitation	-927 400	-927 400	
B : 1922/402-OPC	-77 900	-77 900	
B : 1922/403-Coordinateur Sécurité CSPS	-26 000	-26 000	
B : 1922/404-Contrôle Technique	-52 000	-52 000	
1-Budget Etudes Domaine	-1 504 160	-1 504 160	

RAS

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1922/300-Travaux Agricoles et Paysagers	-1 870 000	-1 870 000	
B : 1922/301-Travaux Réhabilitation	-5 200 000	-5 200 000	
B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment	-516 775	-516 775	
B : 1922/303-Tolérance sur Tvix	-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	-195 015	-195 015	
2-Budget Travaux	-9 113 405	-9 113 405	

RAS

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1922/501-Frais de Repro / Pub.	-50 000	-50 000	
B : 1922/502-Assurances (Do+trc)	-155 000	-155 000	
B : 1922/503-Services Concédés, Viabilisation Intérieure (VRD)	-550 000	-550 000	
B : 1922/504-Divers et Imprévus	-150 000	-150 000	
3-Budget Dépenses Annexes Domaine	-905 000	-905 000	

RAS

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
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	

RAS

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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 192/100-Ilot 25 A	1 180 177	1 180 177	
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	3 100 344	3 100 344	
A : 192/105-Ilot 23	1 450 000	1 450 000	
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	12 590 373	12 590 373	

RAS

○ AUTRES SECTEURS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	2 712 000	2 712 000	
1b-Budget Cessions Secteur Bessons			
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	7 500	7 500	
1d-Budget Cessions	519 500	519 500	
TOTAL BUDGET CESSIONS	15 829 373	15 829 373	

2 • Budget Annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	31 053	34 905	3 852
A : 192/501-Produits Divers	273 091	251 522	-21 569
A : 192/502-Reste à Programmer	61 073 240	61 073 240	
A : 192/503-Participations Constructeurs	12 332 742	12 321 506	-11 236
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 776	
3-Budget Annexes	73 721 902	73 692 949	-28 953

- 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 192/501 « produit divers » évolue en fonction de la refacturation des frais liés à la convention d'occupation temporaire.

-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€ + 37 883 423€=60 119 340€

+recettes de participations attendues soit 4 600m2 à 209€ =961 400€

- Le poste 192/503 « 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 2021, ce poste évolue à baisse du fait de la mise à jour de la SDP prévisionnelle sur l'îlot Pâquerettes qui passe de 1 800 à 1 755 m2/SDP

3• Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 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	51 808 552	51 808 552	

Le poste budgétaire n°413 correspondant à la participation de la Métropole pour la Gestion Transitoire, est crée 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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 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	11 987 500	11 987 439	61

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 1922/300-Drac	140 000	140 061	-61

RAS

* * * * *

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-38 711 712	-90 728	-38 802 440
B : 2-Dépenses.Etudes	-3 651 324	-723 148	-4 374 472
B : 3-Dépenses.Travaux	-48 599 677	-9 693 046	-58 292 723
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-5 168 388	-1 029 278	-6 197 666
B : 5-Dépenses.Divers	-52 399 856	-10 273 623	-62 673 479
B : 6-Dépenses.Rémunération	-7 475 035		-7 475 035
B : 7-Dépenses.Financiers	-1 456 869		-1 456 869
Sous-total dépenses	-157 462 861	-21 809 823	-179 272 684
A : 1-Recettes.Ventes	76 902 614	14 967 898	91 870 512
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	15 891 925	3 178 385	19 070 310
A : 2-Recettes.Participations constructeurs	12 321 506		12 321 506
A : 3-Recettes.Subventions	240 061		240 061
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	286 427	40 028	326 455
A : 6-Recettes.Financiers	11 776		11 776
Sous-total recettes	157 462 861	18 987 071	176 449 932
Sous-total TVA			2 822 752

ZAC STE MARTHE : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/21

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21		
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	-19 698 025	-52 971	-19 750 996
1a-Budget Etudes	-3 404 779	-673 840	-4 078 619
2-Budget Travaux	-811 941	-162 185	-974 126
2a-Budget Travaux Mirabilis	-34 396 218	-6 855 101	-41 251 319
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 516 504	-503 300	-3 019 804
2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-952 705	-187 998	-1 140 703
2d-Budget Honoraires	-3 817 921	-759 184	-4 577 105
3-Budget Dépenses Annexes	-51 485 142	-10 122 032	-61 607 174
4-Budget Rémunération	-6 821 998		-6 821 998
5-Budget Frais Financiers	-1 456 869		-1 456 869
Sous-total dépenses	-144 375 788	-19 354 369	-163 730 157
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	12 590 373	2 209 381	14 799 754
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	2 712 000	542 400	3 254 400
1b-Budget Cessions Secteur Bessons			
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	7 500	1 470	8 970
1d-Budget Cessions	519 500		519 500
3-Budget Annexes	73 692 949	12 254 676	85 947 625
4-Budget Participations Équipements	3 044 913	608 982	3 653 895
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	32 304 755		32 304 755
A : 192/410-Participations Métropole Equipements	3 402 988	680 598	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)	375 024	75 005	450 029
A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire	225 785	45 157	270 942
4-Budget Participations	51 808 552	800 760	52 609 312
Sous-total recettes	144 375 787	16 417 669	160 793 456
Sous-total trésorerie transitoire	1	-1	2 936 699

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -FONCIER ET ETUDES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 02-oct	2026	2027	2028 Rallongement	2029	2030
1-Budget Foncier Abandonné											
B : 192/10-Acquisitions	-15 593 801	-15 088 301		-505 500							
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 188 505	-1 162 075		-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 : 192/113-Frais sur Acquisitions	-548 295	-548 295									
1-Budget Foncier Nord	-18 524 981	-17 687 921		-837 060							
1-Budget Foncier Public	-526 463	-526 461									-2
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581									
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-7 537 604	-6 703 462				-834 142					
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rév. 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 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	-41 260	-339 600								
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-2 070 000	-600 000			-1 470 000						
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-347 500		-347 500								
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-926 343	-535 455		-390 888							
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-317 007	-227 198			-89 809						
B : 192/143-Frais de Relogement	-3 015	-3 016									1
B : 192/144-Consignation											
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 177 615	-865 616	-76 000	-76 000	-77 000	-78 000	-5 000				1
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-103 030	-76 117		-26 913							
1-Budget Foncier	-19 750 996	-15 362 146	-763 100	-493 801	-2 214 809	-912 142	-5 000				2
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale..)	-1 939 139	-1 312 686	-25 136	-75 168	-100 224	-100 224	-100 224	-100 224	-100 224	-25 056	27
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-1 043 620	-758 064	-88 353	-98 604	-98 604						5
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-359 910	-198 928	-21 560	-34 857	-46 476	-46 476	-11 619				6
B : 192/204-AMO Environnementale	-735 950	-443 655	-16 533	-70 404	-70 404	-64 537					-13
1a-Budget Etudes	-4 078 619	-2 713 333	-151 582	-279 033	-315 708	-217 104	-176 380	-100 224	-100 224	-25 056	25

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -TRAVAUX

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 02-oct	2026	2027	2028 Rallongement	2029	2030
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-76 681	-76 681									
B : 192/320-Aléas	-897 445					-149 580	-149 580	-149 580	-149 580	-149 580	-149 545
2-Budget Travaux	-974 126	-76 681				-149 580	-149 580	-149 580	-149 580	-149 580	-149 545
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch.	-9 446 565	-9 446 564									-1
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 711 224	-5 701 780	-9 446								2
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-534 000	-99 960	-105 030	-140 040	-140 040	-48 946					16
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 425 768	-1 425 768									
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-12 008 656	-4 414 813	-1 558 258	-2 011 860	-2 011 860	-2 011 860					-5
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 920 000				-500 000	-1 000 000	-420 000				
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.	-596 829	-582 240	-14 587								-2
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audiois + Abords 27 Sud + Finition Audiois	-1 262 400				-631 200	-631 200					
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-6 495 600		-29 100	-808 317	-1 077 756	-1 077 756	-1 077 756	-1 077 756	-1 077 756	-269 439	36
B : 192/312-Divers	-1 241 877	-731 570	-37 180	-65 710	-78 852	-78 852	-78 852	-78 852	-78 852	-13 142	-15
B : 192/318-Parachèvement	-564 000	-75 786		-81 372	-81 372	-81 372	-81 372	-81 372	-81 372		18
2a-Budget Travaux Mirabilis	-41 251 319	-22 478 481	-1 753 601	-3 151 699	-4 521 080	-4 929 986	-1 657 980	-1 237 980	-1 237 980	-282 581	49
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 019 804	-3 019 805									1
2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-1 140 703	-840 702		-250 000		-49 999					-2
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-210 429	-210 432									3
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-2 846 569	-1 410 830	-48 443	-192 680	-231 216	-231 216	-231 216	-231 216	-231 216	-38 536	
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-145 051	-144 180	-871								
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-465 943	-461 347	-4 596								
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-302 659	-212 840	-39 790	-6 950	-8 340	-8 340	-8 340	-8 340	-8 340	-1 390	11
B : 192/405-Coordination	-606 454	-224 285	-53 331	-45 670	-54 804	-54 804	-54 804	-54 804	-54 804	-9 134	-14
2d-Budget Honoraires	-4 577 105	-2 663 914	-147 031	-245 300	-294 360	-294 360	-294 360	-294 360	-294 360	-49 060	

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -AUTRES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 02-oct	2026	2027	2028 Rallongement	2029	2030
B : 192/500-Charges de Gestion	-1 261 216	-1 022 451	-67 244	-57 125	-57 125	-57 274					3
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-342 365	-13 565	-46 860	-56 232	-56 232	-56 232	-9 372			6
B : 192/502-Assurance	-25 000	-22 891	-576	-768							3
B : 192/503-Frais sur Ventres	-59 515	-3 225			-42 219	-14 073					2
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-315 129	-226 487	-21 095	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-7 547			
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-874 926	-453 667	-20 942	-75 060	-100 080	-100 080	-100 080	-25 020			3
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-1 385 142	-884 869	-94 367	-80 000	-80 000	-80 000	-40 000	-40 000	-40 000	-45 905	-1
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains	-268 756	-160 117	-108 639								
B : 192/508-Reste à Programmer	-56 836 638										-56 836 638
B : 192/A510-TVA non Récupérable											
3-Budget Dépenses Annexes	-61 607 174	-3 116 072	-326 428	-274 813	-351 424	-322 659	-211 312	-81 939	-40 000	-45 905	-56 836 622
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-45 000	-15 000								
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 978 886	-2 750 899	-183 928	-250 159	-339 322	-297 219	-85 979	-68 229	-3 156		5
B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire	-11 289	-6 759	-4 530								
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 108 056	-559 453	-142 872	-108 512		-297 219					
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-862 505	-746 798	-25 925			-89 782					
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-555 065	-555 065									
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-246 197										-246 197
4-Budget Rémunération	-6 821 998	-4 663 974	-372 255	-358 671	-339 322	-684 220	-85 979	-68 229	-3 156		-246 192
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-136 051	-135 115	-934								-2
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-1 320 818	-819 618	-1 200	-69 440	-83 328	-83 328	-83 328	-83 328	-83 328	-13 888	-32
5-Budget Frais Financiers	-1 456 869	-954 733	-2 134	-69 440	-83 328	-83 328	-83 328	-83 328	-83 328	-13 888	-34
Sous-total dépenses	-163 730 157	-74 104 223	-3 516 131	-5 959 817	-8 120 031	-7 643 378	-2 663 919	-2 015 640	-1 908 628	-566 070	-57 232 320

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -CESSIONS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 02-oct	2026	2027	2028 Rallongement	2029	2030
A : 192/100-Ilot 25 A	1 416 212	1 416 212									
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 222 620	1 018 885	1 120 735								
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 316 880	1 316 880									
A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F	3 720 413	60 000	-60 000	3 720 413							
A : 192/105-Ilot 23	1 740 000					1 740 000					
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 (Ecoles....)	387 677	303 677			84 000						
1a-Budget Cessions Secteur Mirabilis	14 799 754	8 194 606	1 060 735	3 720 413	84 000	1 740 000					
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	3 254 400					3 254 400					
1b-Budget Cessions Secteur Bessons											
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	8 970									
1d-Budget Cessions	519 500	519 500									

ECHÉANCIER DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE -AUTRES RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 02-oct	2026	2027	2028 Rallongement	2029	2030
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	36 992	35 103	963	963	963	-1 000					
A : 192/501-Produits Divers	289 463	259 241	30 222								
A : 192/502-Reste à Programmer	73 287 888										73 287 888
A : 192/503-Participations Constructeurs	12 321 506	10 668 543		370 364		1 282 600					-1
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 777									-1
3-Budget Annexes	85 947 625	10 974 664	31 185	371 327	963	1 281 600					73 287 886
4-Budget Participations Équipements	3 653 895	268 387				3 385 508					
A : 192/400-Participations Métropole à l'Équilibre	32 304 755	18 000 000	14 304 755								
A : 192/410-Participations Métropole Équipements	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 Métropole Paquerettes (Hors ZAC)	450 029		450 029								
A : 192/413-Participation Métropole Gestion Transitoire	270 942		270 942								
4-Budget Participations	52 609 312	33 500 000	15 025 726			4 083 586					
Sous-total recettes	160 793 456	53 466 127	16 117 646	4 091 740	84 963	13 745 094					73 287 886
C : 192/A610-Emprunts Encaissements	18 500 000	13 500 000		5 000 000							
C : 192/A620-Avances Encaissements	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		3 346 880									-3 346 880
D : 192/A520-TVA Reversée	2 936 699										2 936 699
D : 192/A610-Remboursement Emprunts	-18 500 000	-13 200 000	-300 000							-5 000 000	
D : 192/A620-Remboursement Avances	-17 500 000		-12 304 755								-5 195 245
D : 192/A630-Préfinancement Edf Par Soleam	-6 160 000	-6 160 000									
Sous-total trésorerie transitoire	2 936 699	16 985 240	-12 604 755	5 000 000		4 161 640				-5 000 000	-5 605 426
Trésorerie brute		-3 652 856	-3 656 096	-524 173	-8 559 241	1 704 115	-959 804	-2 975 444	-4 884 072	-10 450 142	-2

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES FONCIER ET ETUDES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Foncier Nord	-18 524 981	-18 524 981	
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	-7 537 604	-7 537 604	
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. 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	-347 500	-347 500	
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-926 343	-926 343	
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-317 000	-317 007	7
B : 192/143-Frais de Relogement	-3 015	-3 015	
B : 192/144-Consignation			
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 103 746	-1 177 615	73 869
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-103 030	-103 030	
1-Budget Foncier	-19 677 120	-19 750 996	73 876
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale..)	-1 939 139	-1 939 139	
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-1 043 620	-1 043 620	
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-359 910	-359 910	
B : 192/204-AMO Environnementale	-735 950	-735 950	
1a-Budget Etudes	-4 078 619	-4 078 619	

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES TRAVAUX ET AUTRES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-76 681	-76 681	
B : 192/320-Aléas	-1 608 933	-897 445	-711 488
2-Budget Travaux	-1 685 614	-974 126	-711 488
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie vers E. Dolet et Ch.	-9 446 565	-9 446 565	
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-5 711 224	-5 711 224	
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	-1 388 259	-1 425 768	37 509
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-12 000 000	-12 008 656	8 656
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	-596 829	-596 829	
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio	-1 262 400	-1 262 400	
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-6 490 750	-6 495 600	4 850
B : 192/312-Divers	-1 241 877	-1 241 877	
B : 192/318-Parachèvement	-564 000	-564 000	
2a-Budget Travaux Mirabilis	-41 200 304	-41 251 319	51 015
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue des Pâquerettes	-2 125 350	-2 125 350	
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-332 510	-332 510	
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-57 709	-57 709	
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-479 367	-479 367	
B : 192/317-Divers	-25 372	-24 868	-504
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 020 308	-3 019 804	-504
2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-1 140 703	-1 140 703	
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-210 429	-210 429	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-2 845 016	-2 846 569	1 553
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-145 051	-145 051	
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-444 000	-465 943	21 943
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-301 610	-302 659	1 049
B : 192/405-Coordination	-606 454	-606 454	
2d-Budget Honoraires	-4 552 560	-4 577 105	24 545
B : 192/500-Charges de Gestion	-1 261 893	-1 261 216	-677
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	-59 515	-59 515	
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-309 126	-315 129	6 003
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-874 926	-874 926	
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-1 385 142	-1 385 142	
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains	-268 890	-268 756	-134
B : 192/508-Reste à Programmer	-56 836 638	-56 836 638	
B : 192/A510-TVA non Récupérable			
3-Budget Dépenses Annexes	-61 601 982	-61 607 174	5 192
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-60 000	-60 000	
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 039 544	-3 978 886	-60 658
B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire	-11 289	-11 289	
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 108 056	-1 108 056	
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-863 292	-862 505	-787
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-555 065	-555 065	
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-249 302	-246 197	-3 105
4-Budget Rémunération	-6 886 548	-6 821 998	-64 550
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-135 162	-136 051	889
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-820 818	-1 320 818	500 000
5-Budget Frais Financiers	-955 980	-1 456 869	500 889
Sous-total dépenses	-163 851 182	-163 730 157	-121 025

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC RECETTES

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	TTC au 31/12/21	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	TTC
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	14 799 754	14 799 754	
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	2 861 160	3 254 400	393 240
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	8 970	
1d-Budget Cessions	519 500	519 500	
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	33 140	36 992	3 852
A : 192/501-Produits Divers	316 456	289 463	-26 993
A : 192/502-Reste à Programmer	73 287 888	73 287 888	
A : 192/503-Participations Constructeurs	12 332 742	12 321 506	-11 236
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 776	
3-Budget Annexes	85 982 002	85 947 625	-34 377
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	52 609 312	52 609 312	
Sous-total recettes	160 434 593	160 793 456	358 863
Sous-total trésorerie transitoire	3 416 589	2 936 699	479 890

ECART ANNEE 2021-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 192/10-Acquisitions	-505 500		-505 500	-100%
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-26 430		-26 430	-100%
B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81	-305 130		-305 130	-100%
1-Budget Foncier Nord	-837 060		-837 060	-100%
1-Budget Foncier Public	-9 000	-9 000		
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-347 500		-347 500	-100%
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52				
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-108 580		-108 580	-100%
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-23 334	37	-23 371	-100%
B : 192/145-Taxes Foncières	-76 000	-73 869	-2 131	-3%
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique				
1-Budget Foncier	-555 414	-73 832	-481 582	-87%
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-194 235	-9 639	-184 596	-95%
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-84 954	-27 404	-57 550	-68%
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-34 955	-15 839	-19 116	-55%
B : 192/204-AMO Environnementale	-67 240	-8 388	-58 852	-88%
1a-Budget Etudes	-381 384	-61 270	-320 114	-84%
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-411 007	-139 805	-271 202	-66%
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-871		-871	-100%
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-30 367	-47 714	17 347	57%
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-57 887	-15 329	-42 558	-74%
B : 192/405-Coordination	-123 361	-62 702	-60 659	-49%
2-Budget Honoraires	-623 493	-265 550	-357 943	-57%
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-29 493	-20 047	-9 446	-32%
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-386 040		-386 040	-100%
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-2 223	-39 732	37 509	1687%
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-3 125 498	-2 663 495	-462 003	-15%
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-28 584	-13 997	-14 587	-51%
B : 192/318-Parachèvement	-120 000	-75 786	-44 214	-37%
B : 192/311-Projet 1.4 : U236	-24 250		-24 250	-100%
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio				
B : 192/312-Divers	-41 368	-33 809	-7 559	-18%
2a-Budget Travaux Mirabilis	-3 757 456	-2 846 866	-910 590	-24%
B : 192/321-Travaux Autres Secteurs Nord				
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panoramique Raccordement Merlan				
B : 192/323-Divers	-505		-505	-100%
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz	-184 834	-78 668	-106 166	-57%
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-185 339	-78 668	-106 671	-58%
B : 192/500-Charges de Gestion	-96 345	-136 252	39 907	41%
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-37 707	-37 707		
B : 192/502-Assurance	-700	-1 115	415	59%
B : 192/503-Frais sur Ventes	-16 740	-180	-16 560	-99%
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-29 170	-11 014	-18 156	-62%
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-24 701	-12 935	-11 766	-48%
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussailement)	-132 159	-86 163	-45 996	-35%
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains	-180 453	-156 637	-23 816	-13%
3-Budget Dépenses Annexes	-517 975	-442 003	-75 972	-15%
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-20 000	-5 000	-15 000	-75%
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-191 181	-156 352	-34 829	-18%
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-95 437		-95 437	-100%
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	1 781	1 781		
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières				
4-Budget Rémunération	-304 837	-159 571	-145 266	-48%
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-45		-45	
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-6 000	-6 000		
5-Budget Frais Financiers	-6 045	-6 000	-45	-1%
Sous-total dépenses	-7 178 003	-3 942 760	-3 235 243	-45%
A : 192/100-Ilot 25 A				
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa				
A : 192/104-Ilot 25/E & 23 Collectif Intermédiaire	210 733	-78 800	-289 533	-137%
A : 192/105-Ilot 25 F				
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	210 733	-78 800	-289 533	-137%
A : 192/1-Rétrocessions, Dation.....				
1d-Budget Cessions				
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	-1 000	963	1 963	-196%
A : 192/501-Produits Divers	68 391	80 277	11 886	17%
A : 192/503-Participations Constructeurs	381 600		-381 600	
3-Budget Annexes	448 991	81 240	-367 751	-82%
4-Budget Participations Equipements				
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 000 000	2 000 000		
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)				
A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire	161 142		-161 142	
4-Budget Participations	2 161 142	2 000 000	-161 142	-7%
Sous-total recettes	2 820 866	2 002 440	-818 426	-29%
C : 192/A520-Crédit de TVA Remboursé	27 355	131 073	-103 718	379%
D : 192/A520-TVA Reversée				
D : 192/A610-Remboursement Emprunts	-600 000	-600 000		
Sous-total trésorerie transitoire	-572 645	-468 927	-103 718	-18%
Varation	-4 929 782	-2 409 247	-2 520 535	

BASTIDE MONTGOLFIER : BILAN PREVISIONNEL (POUR MEMO)

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21		
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	-48 102		-48 102
Sous-total dépenses	-959 573	-182 291	-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			10 377

DOMAINE MONTGOLFIER : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/21

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21		
1-Budget Etudes Domaine	-1 504 160	-300 832	-1 804 992
2-Budget Travaux	-9 113 405	-1 822 681	-10 936 086
3-Budget Dépenses Annexes Domaine	-905 000	-149 767	-1 054 767
4-Budget Remuneration Domaine	-604 934		-604 934
Sous-total dépenses	-12 127 499	-2 273 280	-14 400 779
A : 1922/300-Drac	140 061		140 061
3-Budget Subventions	140 061		140 061
4-Budget Participations Équipements	11 987 439	2 397 488	14 384 927
Sous-total recettes	12 127 500	2 397 488	14 524 988
Sous-total TVA	-1	1	-124 207

Cumul des prévisions TTC	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21		
Total recettes	157 462 860	18 987 072	176 449 932
Total dépenses	-157 462 860	-21 809 940	-179 272 800
Sous-total TVA			2 822 869

Echeancier de Trésorerie Prévisionnelle « Domaine Montgolfier »

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	02-oct
B : 1922/201-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Tvx Urgents	-22 446	-11 578			-10 868	
B : 1922/202-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conseils-Réhabilitation	-253 554				-253 554	
B : 1922/205-Indemnités de Concours	-184 800					-184 800
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Tvx Urgents	-44 232	-18 491	-25 741			
B : 1922/401-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Réhabilitation	-1 112 880				-111 288	-1 001 592
B : 1922/402-OPC	-93 480				-4 674	-88 806
B : 1922/403-Coordonateur Sécurité CSFS	-31 200	-966	-2 976		-1 560	-25 698
B : 1922/404-Contrôle Technique	-62 400	-1 800	-7 200		-3 120	-50 280
1-Budget Etudes Domaine	-1 804 992	-32 835	-35 917		-385 064	-1 351 176
B : 1922/300-Travaux Agricoles et Paysagers	-2 244 000				-1 122 000	-1 122 000
B : 1922/301-Travaux Réhabilitation	-6 240 000	-7 675			-3 116 162	-3 116 163
B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment	-620 130	-2 142	-617 988			
B : 1922/303-Tolérance sur Tvx	-272 520		-60 000			-212 520
B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute	-280 415	-150 021	-31 297		-99 097	
B : 1922/305-Provision Révisions Prix	-1 045 003				-522 502	-522 501
B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-234 018					-234 018
2-Budget Travaux	-10 936 086	-159 838	-709 285		-4 859 761	-5 207 202
B : 1922/501-Frais de Repro / Pub.	-59 767	-3 626	-1 366	-26 895	-27 881	1
B : 1922/502-Assurances (Do+trc)	-155 000				-155 000	
B : 1922/503-Services Concédés, Viabilisation Intérieure (VRD)	-660 000				-360 000	-300 000
B : 1922/504-Divers et Imprévus	-180 000			-36 000	-71 827	-72 173
3-Budget Dépenses Annexes Domaine	-1 054 767	-3 626	-1 366	-62 895	-614 708	-372 172
B : 1922/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-576 128	-8 189	-31 062		-432 096	-104 781
B : 1922/A340-Rémunération de Liquidation 0,5%	-28 806					-28 806
4-Budget Remuneration Domaine	-604 934	-8 189	-31 062		-432 096	-133 587
Sous-total dépenses	-14 400 779	-204 488	-777 630	-62 895	-6 291 629	-7 064 137
A : 1922/300-Drac	140 061					140 061
3-Budget Subventions	140 061					140 061
A : 1922/330-Participations Ville Domaine Montgolfier	14 384 927		1 000 000		7 032 000	6 352 927
4-Budget Participations Equipements	14 384 927		1 000 000		7 032 000	6 352 927
Sous-total recettes	14 524 988		1 000 000		7 032 000	6 492 988
Sous-total trésorerie transitoire	-124 207					-124 207
Trésorerie brute		-204 488	17 882	-45 013	695 358	2

Cumul des prévisions TTC	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	44836			Rallongement		
Total recettes	176 449 932	54 597 615	17 117 646	4 091 740	7 116 963	20 238 082					73 287 886
Total dépenses	-179 272 800	-75 450 576	-4 293 760	-6 022 712	-14 411 660	-14 707 515	-2 663 919	-2 015 640	-1 908 628	-566 070	-57 232 320
Total trésorerie transitoire	2 822 869	16 995 617	-12 604 755	5 000 000		4 037 433				-5 000 000	-5 605 426
Trésorerie globale		-3 857 344	-3 638 213	-569 185	-7 863 882	1 704 118	-959 801	-2 975 441	-4 884 069	-10 450 139	1

ECART ANNEE 2021 MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 1922/410-Coordinateur Sécurité CSPS	-966	-966		
B : 1922/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils	-11 578	-11 578		
B : 1922/420-Contrôle Technique	-1 800	-1 800		
B : 1922/430-OPC				
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-18 491	-18 491		
1-Budget Etudes Domaine	-32 835	-32 835		
B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment	-28 180	-2 142	-26 038	
B : 1922/303-Tolérance sur Tvx	-10 106			
B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute	-182 424	-150 020	-32 404	
B : 1922/305-Provision Révisions Prix				
B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux				
2-Budget Travaux	-220 710	-152 162	-58 442	
B : 1921/501-Frais de Repro / Pub.	-2 248	-2 674	426	19%
B : 1922/504-Divers et Imprévus				
3-Budget Divers	-2 248	-2 674	426	19%
B : 1921/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-10 658	-7 830	-2 828	-27%
B : 1921/A340-Rém. de Liquidation				
4-Budget Remuneration	-10 658	-7 830	-2 828	-27%
Sous-total dépenses	-266 451	-195 501	-60 844	-23%
4-Budget Participations Équipements				
Sous-total recettes				
Sous-total trésorerie transitoire				
Variation	-266 451	-195 501	-60 844	

TABLEAU DES ACQUISITIONS

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
Terrain 17 Imp Petits Champs	896 B 17	BEOLLETO Edmond	670 000	6 724	100	10/07/2008	06/08/2008
4, Bd du Bassin Jeanne d'Arc	893 H 97	SCI ABRI	25 000	300	83	18/12/2008	09/01/2009
14, Bd du Bassin Jeanne d'Arc	893 H 44	SARL TERRE MARINE	515 200	6 283	82	18/12/2008	09/01/2009
171, Avenue du Merlan	893 C 7 p devenue 264 & 267	Consorts Belleudy	560 000	6 804	82	25/02/2009	27/02/2009
109, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 C 262	Indivis TAILHADES	18 000	219	82	29/05/2009	13/01/2009
Chemin du Four de Buze	896 B 141	Crts Jogand	600 000	7 315	0	29/10/2009	30/10/2009
29, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 D 101p nouvelle ref 893 D 217	Société Nouvelle de HLM	89 100	1 086	82	30/10/2009	17/06/2010
59, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 D 219 & 220	M & Mme SALMI	12 710	155	82	09/03/2010	27/04/2010
171, Avenue du Merlan	893 C 266	SNC SAINTE MARTHE	1	2 298	0	09/03/2010	11/03/2010
188, Ch du Four de Buze	896 B 41	Melle Aggeri	310 000	4 244	0	30/06/2010	22/06/2010
171, Av du Merlan Prémption	893 C 273 et 274	Mme Anne-Marie ALLIO épouse TESSORE	1 800 000	18 800	0	22/12/2010	06/01/2011
99, Bd Notre Dame de Santa Cruz 14ème	893 C 82	M. LULL	680 000	5 110	0	28/04/2011	29/04/2011
72, Impasse des Etoiles	896 M 99	M & Mme Mazzetti	799 000	3 405	0	31/05/2011	06/06/2011
100, Bd Ntre Dame Santa Cruz	893 C 156	M & Mme Ribet	82 800	820	101	31/05/2011	25/07/2011
109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz	893 C 98	Mme Boisdon André née Bégarie	300 000	1 835	0	07/06/2011	10/06/2011
75, Impasse des Etoiles	896 N 16	Mme Joëlle BRECHET Épse CHAUVIN	600 000	3 305	0	14/12/2011	19/12/2011
160, Chem Four de Buze	896 B 159-160-161	Mme Jeanine GUIOT-PIN Épse NICOLET	1 031 900	0	0	30/12/2011	27/01/2012
49 Chemin Four de Buze-Copro	896 M 245	LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS À MARSEILLE 14ÈME CHEMIN DU FOUR DE BUZE	1	569	0	30/12/2011	24/01/2012
34, Impasse des Petits Champs	896 B 165	Biggi Louis et Jean-Paul	37 900	379	0	30/01/2013	27/02/2013
Chemin des Bessons	896M45-154-156-153	Société Pal RICARD	2 789 670	24 315	115	28/06/2013	04/07/2013
Chemin du Four de Buze Terrain	96 B42	Brechet/Giareto	55 000	1 100	50	28/11/2013	12/12/2013
Tse Jeanne Marignan Résidences	896 B 127p1 et 148p1		28 050	0	0	20/12/2013	07/11/2014
Chem du Four de Buze 896 A 30 Campagne Charlotte	896 A 30	Crts ALLIO/BENUCCI	870 000	7 300	0	28/02/2014	03/04/2014
Chem du Four de Buze	896 N 113- 112p devenue (119-120-121-122)	Sci Mediterranee	1	0	0	03/03/2014	03/03/2014
34, Impasse des Petits Champs	896 B 176 & 178	Biggi Christian	320 000	1 107	0	31/03/2014	03/07/2014
Bd Ntre Dame Santa Cruz	893 C 85 & 87	Crts Tessore	2 976 000	28 343	105	31/10/2014	07/01/2015
109 Bd Notre Dame de Santa Cruz (Maison+terrain)	Parcelle 893 C 86	M Galliet Auguste	700 000	3 460	0	29/05/2015	15/09/2015
34 Impasse Petits Champs 14ème	896B215 et 216	Cts Biggi Auguste	163 910	1 083	100	22/12/2015	25/02/2016
24 Impasse des Petits Champs	896 B 223 - 225 - 226 -	M. Pierre COQUARD	147 100	1 471	0	22/12/2015	11/02/2016
60 Impasse des Étoiles	896 M 302	Lossi Panico	887 600	8 876	100	30/12/2015	21/03/2016
34 Impasse Petits Champs	896 B 2015 et 216	Cts Biggi Auguste	43 780	394	0	25/02/2016	31/03/2016
60 Impasse des Étoiles	896 M 301 & 303	Lossi Panico	294 250	2 675	0	21/03/2016	21/03/2016
76, Chemin du Four de Buze	896 B 203	M Michel DALLAPORTA & Mme Bénédicte CHABERT épse DALLAPORTA	13 000	133	0	30/06/2016	21/07/2016
34, Impasse des Petits Champs-Tyse Camp Long	896B90-896B92-94-96 (Tv Camp long)	Sci Marseille 14ème Impasse des Petits Champs	2 500 000	25 000	100	27/09/2016	29/09/2016
Prémption 15, Imp des Petits Champs	896 B 25 & 34	BOIMOND	1 450 000	9 857	0	22/02/2017	27/02/2017
81, Bd Anatole de la Forge	893 H109 (ex 102p)	HMP	173 860	1 749	99	29/09/2017	27/03/2018
76, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 C 58	Crts Di FRANCESCO	1 550	64	24	29/11/2017	00/00/00
163 av du merlan	893C291	REYFELS	13 100	131	100	29/11/2017	06/09/2019
25, Bd Caune	896 E 62p	M & Mme CHARBONNIER	7 350	98	75	29/11/2017	04/07/2018
Imp des petits champs	896B79p	VITA VERDE	65 000	650	100	29/11/2017	00/00/00
155 Av du merlan	893 C217	SAUGE	682 000	6 820	100	30/11/2017	27/12/2017
165 Av du merlan	893 C 14	REYNIER/GARREL	302 500	3 025	100	30/04/2018	03/07/2019
163 Av du merlan	893 C 293	REYNIER	56 990	509	100	30/04/2018	22/07/2019
Acq Sallony Parcelle 896 B 52	896 B 52	SALLONY	41 260	366	110	30/09/2019	00/00/00
34, Impasse des Petits Champs	896 B 205 (ex 97)	Mme BIGGI Michèle	229 970	1 895	0	30/11/2019	03/02/2020
109, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 C 81	Indivision GRAZZIANO	305 130	2 543	120	31/12/2022	00/00/00
Acq MATHIEU Parcelle 896 B 16	896 B 16	MATHIEU	347 500	709	490	31/12/2022	00/00/00
Acq Sallony soldé		SALLONY	339 600	3 396	100	31/12/2022	00/00/00
Chemin du bassin	896 H94p	MARIGNAN	1	428	0	31/12/2022	00/00/00
Chemin du Four de Buze-BATI	896 B 140	Crts Jogand	1 470 000	9 800	150	31/12/2024	00/00/00
Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	896 M 42	TRINITAIRES	33 900	339	100	31/12/2024	00/00/00
Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	896 M 232	TRINITAIRES	544 100	5 441	100	31/12/2024	00/00/00
Total 1-Acquisitions			25 983 784	222 728			
109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz	893 C 206-207	COMITI	505 500	140	3 610	31/12/2023	00/00/00
Total 1-Acquisitions non validées			505 500	140			
26 Avenue des Pâquerettes 889 L 523	889 L 523 (ex 447p)	VILLE DE MARSEILLE	20 000	1 340	15	30/09/2017	30/11/2017
4 Avenue des Pâquerettes 889 L 525	889 L 525 (ex 149p)	Conseil Régional PACA	1	928	0	30/09/2017	30/11/2017
163 Av du Merlan	893C223p->C308	VDM	1	162	0	29/11/2017	00/00/00
Acq Etat/CD13 Parcelle 896 B 76	896 B 76	DÉPARTEMENT 13 Direction des Routes et Ports	9 000	90	100	31/05/2019	18/02/2019
Voie U240	893 H24,28,25,D76,A91	Ville de Marseille	1	10 201	0	01/12/2022	00/00/00
Elargissement Merlan	893 C 18	Ville de Marseille	0	685	0	31/12/2022	00/00/00
Vallon de Santa Cruz	893 C 114,107,153,168	Ville de Marseille	0	24 442	0	01/01/2023	00/00/00
Total 15-Acquisitions Foncier Public			29 003	37 848			

TABLEAU DES CESSIONS

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	de fonds	acquisition
Chemin du bassin	896 H95	MARGINAN	1	0	0	31/12/2022	00/00/00
Dation 34 imp petits champs 896B249	896B249	BIGGI Michèle	31 470	0	0	03/02/2020	03/02/2020
Dation 34 imp petits champs 896B215-216	896B 215 et 216	BIGGI Auguste	43 780	0	0	25/02/2016	25/02/2016
Total 2-Cessions			75 251	0			
Ilôt 25 D		CONSTRUCTA	491 138	1 186	400	31/07/2018	27/11/2019
Ilôt 25 A		SOGEPROM	570 287	1 440	400	24/01/2019	22/12/2020
Ilôt 23			400 000	1 000	400	31/12/2024	31/12/2024
Ilôt DOLET 31 G			700 000	1 750	400	31/12/2025	00/00/00
Ilôt DOLET 31 A			340 000	850	400	31/12/2025	00/00/00
Ilôt DOLET 31 B			1 032 000	2 580	400	31/12/2025	00/00/00
Ilôt DOLET 31 H			640 000	1 600	400	31/12/2025	00/00/00
Ilôt 25 H2		ART PROMOTION	1 144 355	0	400	05/12/2016	05/12/2016
Total 3-Cessions logement accession (à prix libre)			5 317 780	10 406			
Ilôt 25 G		QUARTUS	97 409	627	150	13/04/2018	07/12/2018
Total 3a-Cessions Services			97 409	627			
Ilôt 25 G		QUARTUS	1 353 575	3 734	350	13/04/2018	07/12/2018
Ilôt 25 C		CONSTRUCTA	1 018 850	2 911	350	31/07/2018	31/12/2022
Ilôt 25 D		CONSTRUCTA	606 262	1 779	0	31/07/2018	27/11/2019
Ilôt 25 A		SOGEPROM	609 890	1 760	350	24/01/2019	22/12/2020
Ilôt 25 E			1 508 744	3 662	412	31/12/2022	31/12/2023
Ilôt 25 F			1 359 600	3 300	412	31/12/2022	31/12/2023
Ilôt 23			1 050 000	3 000	350	31/12/2024	01/01/2024
Total 4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)			7 506 921	20 146			
ARI	Section B17	ARI	873 014	2 720	300	00/00/00	20/12/2012
Ilôt 25 H1		LOGIREM	645 565	0	180	00/00/00	06/08/2014
Total 4a-Cessions logement social			1 518 579	2 720			
Ilôt 25 G		QUARTUS	21 750	84	250	13/04/2018	07/12/2018
Ilôt 25 E		650m2 pour du commerce	119 500	478	250	31/12/2022	31/12/2023
Ilôt 25 F		420 m2 à usage de commerces dont une boulangerie de 180 m2 SDP	112 500	450	250	31/12/2022	31/12/2023
Ilôt MIRABILUS 25 H1 LOGIREM		110 m2 de SDP à usage de commerces	99 624	400	250	00/00/00	06/08/2014
Ilôt MIRABILUS 25 H2 ART PROMOTION		ART PROMOTION	120 634	794	250	00/00/00	05/12/2016
Total 5b-Cessions Commerces			474 007	2 206			
Ilôt paquerettes			370 364	1 747	212	31/12/2022	00/00/00
Ilôt DOLET 31 F			265 000	1 250	212	31/12/2025	00/00/00
Ilôt DOLET 31 E			180 200	850	212	31/12/2025	00/00/00
Ilôt DOLET 31 D			477 000	2 250	212	31/12/2025	00/00/00
Ilôt DOLET 31 C			360 400	1 700	212	31/12/2025	00/00/00
Total 8-Participations constructeurs			1 652 964	7 797			
Ilôt 25 B		COLLECTIVITE	84 000	1 000	84	31/12/2024	00/00/00
Total Cessions équipements de proximité			84 000	1 000			
Ilôt MIRABILUS 25 ECOLE		896b207 (Ex188 Partiel) 4010m2	303 677	4 010	84	20/07/2016	20/07/2016
Total 10-Foncier Equipements Publics (Écoles....)			303 677	4 010			

