



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE

CONCESSION CAPELETTE

N°T 1600911CO

**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	7
1)	LA ZAC DANS SON CONTEXTE :	7
2)	LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT :	10
III.	RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ÉCARTS CONSTATÉS 2021.....	12
	ZAC de la CAPELETTE	12
1)	LES DEPENSES	12
a.	<i>Les acquisitions foncières.....</i>	<i>12</i>
b.	<i>Les Dossiers en phase « Études ».....</i>	<i>13</i>
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux ».....</i>	<i>13</i>
d.	<i>Le budget « Dépenses annexes ».....</i>	<i>15</i>
e.	<i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	<i>15</i>
2)	LES RECETTES.....	16
a.	<i>Les cessions</i>	<i>16</i>
b.	<i>Le budget « Divers»</i>	<i>16</i>
c.	<i>Le budget « Participation Concédant»</i>	<i>16</i>
	ECOLE CAPELETTE	17
1)	LES DEPENSES	17
2)	LES RECETTES.....	18
	CAP EST-POLE DE LOISIRS.....	19
1)	LES DEPENSES	19
	LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAPELETTE	19
IV.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES:	19
1)	LES DEPENSES ZAC.....	19
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	<i>19</i>
b.	<i>En ce qui concerne les études.....</i>	<i>20</i>
c.	<i>En ce qui concerne les travaux.....</i>	<i>21</i>
d.	<i>En ce qui concerne les dépenses diverses pour la ZAC de la Capelette</i>	<i>22</i>
e.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire pour la ZAC de la Capelette.....</i>	<i>22</i>
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de cession.....</i>	<i>24</i>
b.	<i>En ce qui concerne les autres Recettes :</i>	<i>24</i>
2)	BILAN CONSOLIDÉ : LES PARTICIPATIONS DU CONCÉDANT	24
3)	LES DÉPENSES DU GROUPE SCOLAIRE	25
4)	LES RECETTES DU GROUPE SCOLAIRE : LA PARTICIPATION DE LA VDM À LA RÉALISATION DU GS	26
5)	LES DEPENSES ET RECETTES DU LOTISSEMENT CAP EST ET DU POLE DE LOISIRS.....	26
a.	<i>Les dépenses.....</i>	<i>26</i>
b.	<i>Les recettes.....</i>	<i>27</i>
V.	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	28
VI.	ANNEXES.....	39
	Bilan prévisionnel consolidé AU 31/12/21.....	39
	*ZAC CAPELETTE : Bilan prévisionnel AU 31/12/21.....	40
	Échéancier de trésorerie prévisionnelle ZAC CAPELETTE.....	41

TABLEAU DES ECARTS-TTC CONCESSION CAPELETTE	43
TABLEAU DES ECARTS-TTC CONCESSION CAPELETTE	44
ECART 2021-TTC CONCESSION CAPELETTE	45
*ECOLE CAPELETTE :	46
BILAN ET Échéancier de trésorerie prévisionnelle	46
TABLEAU DES ECARTS-TTC ECOLE CAPELETTE	47
ECART 2021-TTC ECOLE CAPELETTE	48
*POLE CAP EST :	49
BILAN ET Échéancier de trésorerie prévisionnelle POLE CAP EST	49
TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE CAP EST	50
*POLE DE LOISIRS :	51
BILAN ET Échéancier de trésorerie prévisionnelle POLE DE LOISIR	51
ECHÉANCIER Consolidé.....	51
TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE DE LOISIRS	52
ECART 2021-TTC CAP EST/POLE DE LOISIRS	52
TABLEAU DES ACQUISITIONS	53
TABLEAU DES CESSIONS.....	54

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption aboutie le 28/11/2013.
Concédant :	Ville de Marseille
Concession d'aménagement :	délibération du conseil municipal n° 96/450/EUGE du 22 juillet 1996, notifiée le 15 octobre 1996
Durée initiale :	6 ans à compter du 15 octobre 1996
<p>Avenant n°1 modifiant la rémunération du titulaire (CM du 30/11/98)</p> <p>Avenant n°4 modifiant le terme « concession » en Convention Publique d'Aménagement et la participation de la Ville (CM du 29/10/01)</p> <p>Avenant n°5 intégrant la réalisation de l'équipement public de CAP EST et la participation de la Ville (CM du 21/06/04)</p> <p>Avenant n°6 modifiant le périmètre, la durée et la participation financière de la convention (CM du 15/11/04)</p> <p>Avenant n°7 modifiant la durée et la participation financière de la convention (CM du 10/12/07)</p> <p>Avenant n°8 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 5/10/09)</p> <p>Avenant n°9 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 25/10/10)</p> <p>Avenant n°10 constatant la réduction de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan et modifiant son échéancier de versement (CM du 17/10/11).</p> <p>Avenant n°11 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 25/06/12).</p> <p>Avenant n°12 en date du 14/03/2014 actant du transfert de la concession d'aménagement à la SOLEAM</p> <p>Avenant n°13 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 10/10/2014)</p> <p>Avenant n°14 prorogeant la concession de 5 ans, actant la clôture financière de la ZAC Ferrié-Capelette et modifiant l'échéancier de versement de la participation de la ville de Marseille à l'équilibre du bilan (CM du 16/12/2015).</p> <p>Avenant n°15 substituant la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante, en date du 28 avril 2016</p> <p>Avenant n°16 (convention n°17/0107) modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 15 décembre 2016)</p> <p>Avenant n°17 (convention n°17/0863) modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 13/7/17)</p> <p>Avenant n°18 (convention n°19/0504) intégrant la réalisation d'un équipement scolaire au programme des équipements publics (Délib n°URB 007-5869/19/BM du 16/5/19)</p> <p>Avenant n°19 (convention n°19/0706) modifiant la durée de la concession au 15/10/23, en intégrant la réalisation d'un groupe scolaire d'un montant de 19M€, le montant et l'échéancier de versement de la participation (CM du 20/6/19)</p> <p>Avenant n°20 (convention n°T1600911 CO) modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 17/12/20 et Délib n° URBA 026-9315/20/CM)</p> <p>Avenant n°21 (convention n° Z211113COV) modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 17/12/20 et Délib n° URBA 014-10530/21/BM)</p>	
<p>Échéance actuelle : 15/10/2021->15/10/2023->15/10/25</p>	
Mode de rémunération :	<p>Rémunération forfaitaire 22 868 €</p> <p>5% sur les dépenses HT</p> <p>7% sur les recettes HT (commercialisation)</p> <p>5% sur les recettes HT (gestion)</p> <p>pour la rémunération de liquidation : 0.5% de la demi-somme des dépenses et des recettes HT</p>

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie actuelle :	90,5 ha
Première extension	approuvée CM du 29/03/1999 (avenant n°2)
Deuxième extension du périmètre	approuvée CM du 22/12/2000 (avenant n°3)
Troisième extension du périmètre	approuvée CM du 15/11/2004 (avenant n°6)
Vocation de la ZAC de la Capelette :	Mixte (activités, bureaux, commerces, logements)
Programme des équipements publics ZAC :	Voiries, réseaux, ouvrage d'art pour le franchissement de l'Huveaune, aménagements de surface aux abords du Bd Rabatau, Mail des Aciéries
Programme global de construction ZAC :	207 000 m2 SHON
Maîtrises foncières ZAC :	30 230 m2 déjà acquis et 116 650 m2 restant à acquérir
Commercialisation par l'aménageur en ZAC :	14 940 m2 SHON déjà cédés et 74 000 m2 restant à commercialiser
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Dossier de réalisation ZAC Ferrié Capelette :	Approbation par délibération du CM n° 98/1006/EUGE du 21/12/1998
Dossier de Création ZAC Capelette:	Approbation par délibération du CM n° 04/1029/TUGE du 15/11/2004
Dossier de Réalisation ZAC Capelette:	Approbation par délibération du CM n° 07/1238/TUGE du 10/12/2007
Dernière modification du POS/PLU :	19/112/19
DUP :	obtenue le 29/10/2009 et prorogée le 23/10/2014

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	approuvé le 7/10/2021 par la Métropole Délib. n°URB 019-10327/21/BM
Budget d'origine :	13,66 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2016 :	164,061 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	169 154 981 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	170 745 715 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2020 :	168 759 359 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2021 :	168 793 722 € TTC (hors ex école VDM)
Participation d'origine :	9,48 Millions € TTC
Participation (au 31/12/2016):	44 544 232 € TTC
Participation versée au 31/12/2016 :	29,67 Millions € TTC
Participation (au 31/12/2018):	52 593 713 € TTC (hors école capelette)
Participation versée au 31/12/2018 :	32,076 Millions € TTC (hors école capelette)
Participation (au 31/12/2019):	52 593 713 € TTC (hors école capelette)
Participation versée au 31/12/2019 :	32,076 Millions € TTC (hors école capelette)
Participation (au 31/12/2020):	52 593 713 € TTC (hors école capelette)
Participation versée au 31/12/2020 :	32,076 Millions € TTC (hors école capelette)
Participation (au 31/12/2021):	52 593 713 € TTC (hors école capelette)
Participation versée au 31/12/2021 :	32,076 Millions € TTC (hors école capelette)

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aujourd'hui ce projet est en cours de redéfinition.

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

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

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

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

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

Ce dossier a fait l'objet de trois recours :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

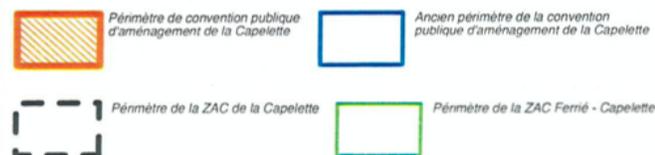
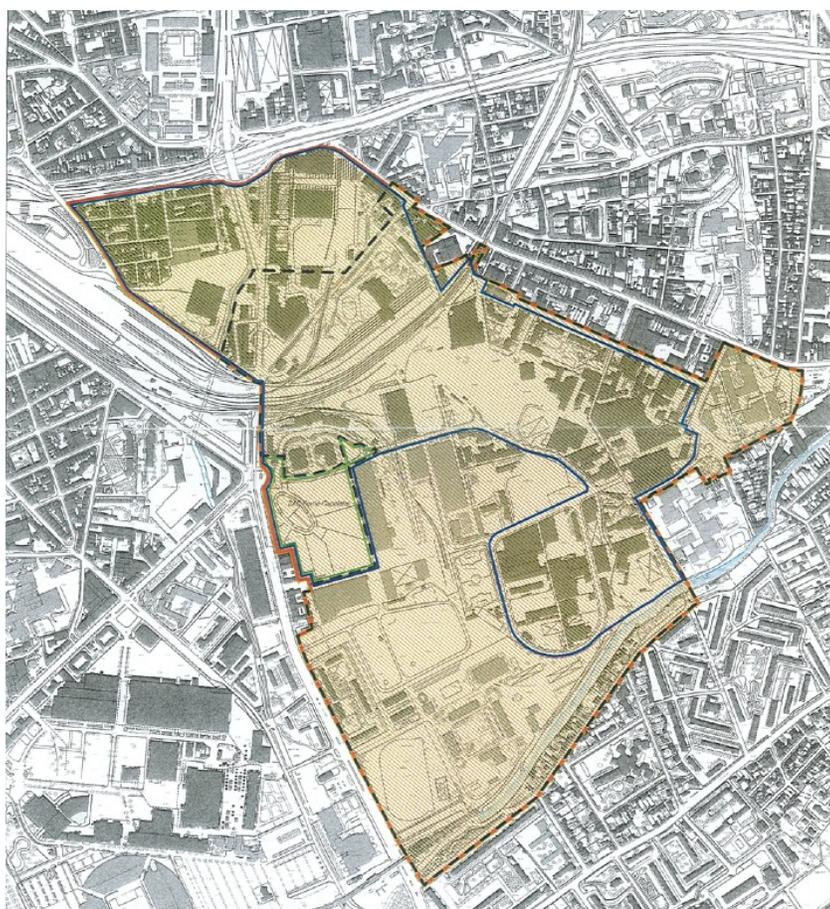
Le CRAC au 31/12/2020 a été approuvé le 07/10/2021 et acte du déroulé la continuité des actions réalisées en 2019 qui doivent se poursuivre en 2022 et 2023.

Le présent CRAC au 31/12/2020 est dans la continuité de ces orientations et se compose :

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

2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT :

CONCESSION CAPELETTE : Plan de Localisation



III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ÉCARTS CONSTATÉS 2021

ZAC de la CAPELETTE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 4 067 315 € TTC à comparer à 962 521 € TTC payés soit un écart de -3 104 794 € (variation de -76%).

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci Fl		-1	1	
B : 177/114-Evictions Commerciales	-85 000		-85 000	-100%
B : 177/106-Acq Place Rabatau Bonnefoy (Eriila)		40 204	-40 204	
B : 177/149-Préemption				
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-36 269	-41 920	5 651	16%
1-Budget Foncier	-121 269	-1 717	-119 552	-99%
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000		-25 000	-100%
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée	-29 116	-29 116		
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-30 000		-30 000	-100%
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-354 000		-354 000	-100%
1a-Budget Enquête Parcellaire	-438 116	-29 116	-409 000	-93%
TOTAL BUDGET FONCIER	-559 385	-30 833	-528 552	-94%

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

- Poste 110 : les fonds pour l'acquisition ont été versés. L'acquisition n'a pas pu être finalisée et sera finalement réalisée par la Métropole.
- Poste 114 : l'éviction commerciale concernant le 174/180 Bd Rabatau (pour 85 000€) n'a pas été réalisée des négociations sont en cours pour un relogement possible en 2022. Cette dépense n'est donc pas maintenue.
- Poste 106 : l'acquisition n'ayant pas abouti du fait de souci avec des divisions en volume, les fonds nous ont été restitués par le notaire en 2021. Cette acquisition reste à réaliser.
- Poste 150 : les frais annexes ont été plus importants que prévus pour assurer le suivi des dossiers en cours du fait des frais d'avocats engagés dans le cadre des procédures d'expropriation en cours.
- Poste 118 : la nécessité de cette acquisition est confirmée dans le cadre du projet d'aménagement des espaces publics desservant le groupe scolaire et sera à réaliser en 2022. Des accords amiables étant en cours sur le Nord de la parcelle, cette surface sera l'objet d'une seconde phase d'échanges.
- Poste 120 : Cette acquisition a été réalisée par rapport à l'élargissement de la rue Curtel dans la constitution de l'entrée / sortie Nord-Est de la ZAC depuis et vers l'avenue de la Capelette .
- Poste 123 et 128 : Ces dépenses prévues en 2021 ont été décalées en 2022 et 2023 par rapport aux délais des procédures et sous réserve de résorption des duretés foncières existantes.

b. Les Dossiers en phase « Études »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-39 398	-20 316	-19 082	-48%
B : 177/201-AMO Rétrocession	-18 000	-24 960	6 960	39%
1a-Budget Etudes Générales	-57 398	-45 276	-12 122	-21%

Concernant les études générales de la ZAC, les dépenses ont été plus faibles que prévu, 45 276€ TTC au lieu de 57 398€ TTC, du fait de l'étude de remise à plat menée par la Métropole. Il s'agit de relevé topographique, de mise à jour du plan parcellaire et de réalisation de plan de division dans le cadre des régularisations foncières.

Le montant des dépenses prévues concernant l'AMO rétrocession était de 18 000 € à comparer au 24 960 € réglés, l'écart de 39% s'explique par un avancement plus important que prévu de cette prestation afin de transmettre aux services gestionnaires les éléments nécessaires à leur participations aux démarches de reprise en gestion des ouvrages.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-1 200 000		-1 200 000	-100%
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-12 264		-12 264	-100%
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-76 299		-76 299	-100%
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-12 469	-21 801	9 332	
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-44 094	-70 850	26 756	61%
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-228 000		-228 000	-100%
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-66 710	-5 749	-60 961	-91%
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-35 527		-35 527	-100%
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-5 286		-5 286	-100%
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-41 871	-5 976	-35 895	-86%
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Boulevard Lazer	-22 791	-16 791	-6 000	-26%
2-Budget Travaux	-533 047	-121 167	-411 880	-77%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-1 745 311	-121 167	-1 624 144	-93%

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

- Travaux abords École Gs : La réalisation des travaux qui devait démarrer courant 2021 a été décalée en 2022. Cette dépense est à reporter sur 2022.
- Pour le poste 351 : Ces interventions sont à réaliser en parallèle des travaux d'aménagement des espaces publics du Groupe scolaire pour ceux liés à cette opération. Ils seront prévus pour l'année 2022.
- Pour le poste 356 : il s'agit du solde du paiement des travaux de la 2^{nde} et dernière phase d'aménagement de la place Rabatau – Argile après la fin de la GPA.
- Pour le poste 358 : Cette dépense s'explique par le solde du marché suite à la réception des travaux. L'écart de + 26 756 € s'explique par les besoins d'entretien et de gestion d'un ouvrage non encore rétrocedé à la collectivité (complément de plantations et de barriérage).
- Pour le poste 359 : travaux sont décalés en 2023, dans l'attente du relogement des ultras.

Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-447 667	-120 409	-327 258	-73%

Le montant des dépenses prévues était de 447 667 € à comparer aux 120 409 € réglées.

L'écart de - 327 258 € s'explique notamment par le fait que le lancement de certaines opérations a dû être décalé ou par l'avancement plus faible des dossiers dans l'attente d'arbitrage pour lancer les études de MOE sur les abords du groupe scolaire (faisabilité parc sur l'îlot 13) et le prolongement de la rue Arnodin (relogement des Ultras).

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-132 213	-280 866	148 653	112%
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-128	-128		
B : 177/502-Assurance	-6 453	-36 873	30 420	471%
B : 177/503-Taxes Foncières	-188 542	-146 480	-42 062	-22%
3-Budget Depenses Annexes	-327 336	-464 347	137 011	42%

Les écarts s'expliquent de la manière suivante :

- Pour le poste 500 : des dépenses non prévues ont été réalisées notamment pour le gardiennage et le nettoyage du parking du POMGE, à la demande de la mairie de secteur et avec l'accord préalable de la DAD, le remplacement des bornes d'accès devant le POMGE ainsi que de diverses interventions sur les propriétés SOLEAM (parking provisoire sur l'îlot 15, parcelle M2), ce qui explique l'écart important entre le réel et le prévisionnel 2021. De nouvelles mises sous surveillance ont également été nécessaires suite au départ des occupants courant 2021.
- Pour le poste 502 : poste sous-estimé au CRAC précédent du fait de la réévaluation de la prime d'assurance par le prestataire.
- Pour le poste 503 : poste surestimé du fait de remboursement suite à des prises en compte de cessions non prises en compte par les impôts.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-193 211	-36 293	-156 918	-81%
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-118 739	-103 060	-15 679	-13%
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%				
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-5 137	-3 931	-1 206	-23%
4-Budget Remuneration	-317 087	-143 284	-173 803	-55%

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

La rémunération sur recettes est liée à la réitération du 44 Eiffel avec CAP 10 mais également à la signature du compromis de vente avec CINE'M à un prix inférieur à celui des prix de la ZAC (260€/m² au lieu de 300€/m²) et la baisse de la SDP globale (baisse de 9 763 m² à 8 000m² de SDP).

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 1 657 492€ TTC à comparer à 990 787€ TTC reçues soit un écart de -666 705€ (variation de -40%).

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 177/146-Cessions Bonnefoy	303 358		-303 358	-100%
A : 177/155-Ilot 15				
A : 177/156-44 Eiffel	864 575	864 575		
1a-Budget Cessions	1 167 933	864 575	-303 358	-26%

Sur l'année 2021, une seule cession a eu lieu, celle concernant le 44 rue G. Eiffel.

Par rapport aux cessions Bonnefoy, la promesse de vente du cinéma fait l'objet d'une caution et non d'un versement numéraire.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	82 359	97 831	15 472	19%
A : 177/501-Produits Divers	7 200	28 381	21 181	294%
A : 177/520-Remboursement Dépollution				
3-Budget Divers	89 559	126 212	36 653	41%

Pour le poste 500 : poste sous-évalué au CRAC précédent du fait de la mise en place de nouvelles conventions en 2021.

Poste 501 : poste sous-évalué du fait de la restitution des produits financiers du au décalage des dates entre le versement des fonds et la signature des actes. Versement des fonds pour la convention SEMM.

c. Le budget « Participation Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	400 000		-400 000	

La participation du concédant, de 400 000 € pour 2021, n'a été versée que le 18 janvier 2022.

ECOLE CAPELETTE

1) LES DEPENSES

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 1774/100-Acquisition Foncier Ilot 11 et Ilot 12	-526 920	-506 773	-20 147	-4%
E-Budget Foncier	-526 920	-506 773	-20 147	-4%
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-14 934	-9 564	-5 370	-36%
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)				
B : 1774/400-Ordonnance Pilotage Coordination OPC	-14 400		-14 400	-100%
B : 1774/401-Bureau Contrôle Ct	-12 720		-12 720	-100%
B : 1774/402-Coordinateur Sécurité CSPS	-5 854		-5 854	-100%
B : 1774/403-Maitrise d'Oeuvre (Ecole)	-288 000	-295 121	7 121	2%
B : 1774/404-Maitrise d'Oeuvre (Gymnase)	-65 056		-65 056	-100%
B : 1774/405-Maitrise d'Oeuvre (Miss Compl TF)	-93 000		-93 000	-100%
B : 1774/406-Maitrise d'Oeuvre (To)				
B : 1774/407-Maitrise d'Oeuvre (Dépollution)				
A-Budget Marchés de Services	-493 964	-304 685	-189 279	-38%
B : 1774/300-Services Concédés/Raccordements				
B : 1774/302-Travaux Divers				
B : 1774/303-Travaux Ecole	-600 000		-600 000	-100%
B : 1774/304-Travaux Gymnase				
B : 1774/305-Dépollution	-600 000		-600 000	-100%
B : 1774/306-Provision pour Révision de Prix	-288 900		-288 900	-100%
B : 1774/307-Tolérance sur Montant Travaux	-168 000		-168 000	-100%
B : 1774/501-1% Artistique	-24 000		-24 000	-100%
B-Budget Travaux Ecole Capelette	-1 680 900		-1 680 900	-100%
B : 1774/502-Assurance TRC et Do	-186 420		-186 420	-100%
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Divers	-10 824	-12 556	1 732	16%
C-Budget Divers Ecole Capelette	-197 244	-12 556	-184 688	-94%
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-126 738	-38 241	-88 497	-70%
F-Budget Remuneration Ecole Capelette	-126 738	-38 241	-88 497	-70%
Sous-total dépenses	-3 025 766	-862 255	-2 163 511	-72%

Globalement le montant des dépenses est inférieur de 72%. Les écarts entre le prévisionnel et le réalisé s'expliquent de la manière suivante :

- Poste 100 : CRAC précédent légèrement surévalué aux vues de l'acquisition réalisée en décembre 2021.
- Poste 200 : CRAC précédent légèrement surévalué.
- Postes 400 à 402 : études en suspens suite aux demandes de compléments d'études/précisions de la Ville → décalage des dépenses provisionnées en 2021 pour toutes les prestations intellectuelles.
- Poste 403 : missions complémentaires facturées non prévues au marché initial (faisabilité modification accès Wilson + étude de désimperméabilisation de la cour), formalisées par avenant début 2021.
- Postes 404 et 405 : conditions non requises pour affermir la tranche optionnelle concernant le Gymnase (foncier, PLUi) → décalage des dépenses provisionnées en 2021 pour le Gymnase en 2022.
- Postes 303 + 305 à 307 : décalage du planning global de l'opération (travaux préparatoires + Groupe Scolaire) qui engendre un décalage de toutes les dépenses travaux.

- Poste 501 : modification de programme sur le 1% artistique, il a été décidé de dédier ce budget à la fourniture de mobilier extérieur pour les cours extérieures du Groupe Scolaire (ombrières étanches), la procédure 1% artistique n'a donc pas été initiée comme initialement prévu.
- Poste 502 : décalage du planning global de l'opération (travaux préparatoires + Groupe Scolaire) qui engendre un décalage de toutes les dépenses travaux donc les dépenses liées aux assurances sont décalées de la même manière.
- Poste 504 : CRAC précédent sous-évalué, dépenses liées au référé préventif imputées sur cette ligne.
- Poste 300 : l'écart est lié aux dépenses réalisées dans l'année.

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



2) LES RECETTES

Désignation lignes budgétaires	PREV.	REEL	ECART	Variation
En Euros	2021	2021		%
A : 1774/330-Participations Ville Equipement Ecole Capelette	8 166 170	1 907 020	6 259 150	-77%

Le décalage du planning global de l'opération (travaux préparatoires + Groupe Scolaire) engendre un décalage de toutes les dépenses de l'opération. C'est pourquoi les demandes de participations ont été revues à la baisse selon les prévisions mises à jour.

CAP EST-POLE DE LOISIRS

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 135 691 € TTC à comparer à 1 167 € TTC payées soit un écart de -134 524€

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 1771/110-Frais Annexes Panofrance		-1 112	1 112	
1-Budget Foncier		-1 112	1 112	
B : 1771/305-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-15 822		-15 822	-100%
2-Budget Travaux	-15 822		-15 822	-100%
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-655	-56	-599	-92%
B : 1771/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-119 214		-119 214	-100%
4-Budget Remuneration	-119 869	-56	-119 813	-100%
Sous-total dépenses	-135 691	-1 167	-134 524	-99%

Des frais d'acquisition de terrain RFF ont été régularisés poste 110.

La clôture de Panofrance n'a pas été validée par le concédant, ce qui explique l'écart de 99% sur le réalisé.

LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAPELETTE

Trésorerie CONSOLIDEE à fin 2020 : -232 571 €

Trésorerie CONSOLIDEE prévue fin 2021(crac 2020) : 2 381 393€

TRESORERIE CONSOLIDEE FIN 2021 : +925 744 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES:

1) LES DEPENSES ZAC

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Les acquisitions foncières prévues pour les prochaines années sont :

- Les derniers lots de copropriété de la parcelle 855 M 2, impactés par le bassin de rétention, l'élargissement de la rue Curtel et le redressement du boulevard des Acières,
- Évictions commerciales (mosquée),
- Acquisition par voie amiable ou d'expropriation du foncier nécessaire à la réalisation des abords du groupe scolaire (Wilson),
- Acquisition de voie privée pour intégration dans le domaine public,
- Acquisition de plusieurs fonciers utiles pour le recalibrage de voies de circulation existantes et notamment l'élargissement des trottoirs et création de stationnements.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
46 rue gustave eiffel	855 P 146	sci fl	200 000	0	0	01/06/2025
1 bd fernand bonnefoy/Bd Rabatau	855 R 92 (voirie)	ERILIA	40 204	297	135	30/09/2025
64/74 rue alfred curtel - lot 25	855 M 2	Liger	158 850	0	0	30/04/2022
l'lot 19-O 70 Vhj		SCI VHI	19 130	0	0	30/04/2022
64 rue alfred curtel - lot 24	855 M 2	panariello zinno	125 740	0	0	30/04/2022
Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis		LE WILSON	25 000	0	0	01/12/2022
64 rue alfred curtel - lot 28	855 M 2	sci caplaz	107 000	0	0	31/12/2023
64 rue alfred curtel - lots 2/3 et 12	855 M 2	Association EN ASNR mosquee	700 000	0	0	31/12/2025
74 rue curtel		ASSOCIATION MOSQUEE	221 800	0	0	04/05/2025

b. En ce qui concerne les études

Études générales ZAC

- Études pour la gestion des biens acquis par la SOLEAM dans l'attente de la reprise de la ZAC : **15K€ TTC** en 2022, **9K€ TTC** en 2023, **60K€ TTC** en 2024 puis **35K€ TTC** en 2025.
- AMO Rétrocession des équipements publics réalisés : **25K€ TTC** en 2022 et le solde en 2023.

Un total de 166€ TTC sur 4 ans.

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/21	TVA	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	15-oct
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-1 350 000	-265 278	-1 615 278	-1 496 329	-14 518	-9 473	-59 825	-35 133
B : 177/201-AMO Rétrocession	-60 000	-12 000	-72 000	-24 960	-25 440	-21 600		
1a-Budget Etudes Générales	-1 410 000	-277 278	-1 687 278	-1 521 289	-39 958	-31 073	-59 825	-35 133

Honoraires sur travaux

- Avancement de la maîtrise d'œuvre (contrat INGEROP en cours) pour l'aménagement de la ZAC : **30K€ TTC** entre 2022 et 2023 (jusqu'en fin de GPA des dernier travaux réalisé qui se termine en février 2023),
- Études de maîtrise d'œuvre pour la desserte du nouveau groupe scolaire de la Capelette : **350K€ TTC**,
 - 40% en 2022
 - 15% en 2023
 - 45% en 2024
- Mission d'OPC pour les abords du groupe scolaire Pour **99K€ TTC**,
 - 25% en 2022
 - 15% en 2023
 - 60% en 2024
- Études de maîtrise d'œuvre relative à la desserte Sud du projet « Bleu Capelette » et liaison « Bonnefoy / Rabatau » : **249K€ TTC**,
 - 15% en 2022
 - 10% en 2023
 - 75% en 2024
- Études de maîtrise d'œuvre pour le programme de démolitions et suivi des travaux de démolition ou de mise en sécurité **120K€ TTC**,
 - 20% en 2022
 - 10% en 2023
 - 70% en 2024
- Études géotechniques et de détection de pollution en corrélation avec les travaux prévus : **42K€ TTC**,
 - Voies de desserte du groupe scolaire
 - Boulevard Lazer
 - 50% en 2022
 - 10% en 2023
 - 40% en 2024

- Mission SPS pour le suivi de l'ensemble des opérations de la ZAC hors Groupe Scolaire **80K€ TTC**,
 - 50% en 2022
 - 25% en 2023
 - 25% en 2024
- Étude de maîtrise d'œuvre pour la pérennisation du parc : **158K€TTC**,
 - 10% en 2022
 - 90% en 2023
- Étude de maîtrise d'œuvre pour la requalification de la rue Gustave Eiffel : **204K€TTC**,
 - 21% en 2023
 - 44% en 2024
 - 35% en 2025
- Étude de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'un liaison douce sur le boulevard des Acieries : **120K€TTC**,
 - 12% en 2022
 - 53% en 2023
 - 35% en 2024
- Étude de dépollution : **285K€TTC** à solder en 2022 pour **18K€ TTC**.

Le total des honoraires représente environ 1,48M€TTC sur 4 ans.

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/21	TVA	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	15-oct
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-2 678 124	-531 369	-3 209 493	-2 232 740	-314 958	-125 125	-536 670	
B : 177/401-Honoraires Techniques Parc Ilot 13	-132 000	-26 400	-158 400		-15 840	-142 560		
B : 177/402-Honoraires Techniques Eiffel	-170 000	-34 000	-204 000			-42 000	-90 000	-72 000
B : 177/403-Honoraires Techniques Acieries	-100 000	-20 000	-120 000		-14 400	-63 600	-42 000	
2e-Budget Honoraires Techniques	-3 080 124	-611 769	-3 691 893	-2 232 740	-345 198	-373 285	-668 670	-72 000
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-237 629	-47 303	-284 932	-266 710	-18 220			-2

c. En ce qui concerne les travaux

Aménagements VRD :

- Travaux abords école Groupe Scolaire :
 - => Poste 350 : travaux voirie desserte (BUDGET 2-Tvx abords école): réalisation des travaux préparatoires soit 41% 2022, 15% en 2023 et des aménagements définitifs soit 38% sur 2024 et 5% en 2025.
 - => Poste 364 : reprise parc provisoire soit 91% en 2024, le solde en 2025.
- Poste 325 : Travaux de dépollution: à réaliser en totalité en 2022 pour **293K€TTC**.
- Travaux abords îlot 12-15-16 : Marché de viabilisation des abords de l'îlot 16 à solder pour **12K€ TTC**.
- Poste 351 : Modification réseaux : **18K€ TTC** en 2022 et 2023, **24K€ TTC** en 2024 et **17K€ TTC** en 2025.
- Poste 358 : Provisions de **18K€ TTC** sur 2022 et 2023 pour assurer l'entretien et la gestion de ce parking.
- Poste 359 : Travaux liaison Bonnefoy / Rabatau et desserte Sud « Bleu Capelette » : **1,8M€ TTC**. Ces travaux sont étroitement liés aux avancées du projet Bleu Capelette et au relogement des Ultras soit 45% en 2023 et 2024 puis 10% en 2025.
- Poste 368 : Raccordements : **48K€ TTC** sur 2022, **132K€TTC** sur 2023.
- Poste 369 : Solde travaux abords ilot08 : **47K€ TTC** en 2022.
- Poste 370 : Solde travaux abords ilot13 : **5,3K€ TTC** en 2022. Ce montant correspond au solde des travaux déjà réalisés. Des travaux de pérennisation devront être envisagés et ne sont pas pris en compte dans ces prévisions(cf. poste 364). Les travaux réalisés et de pérennisation ainsi que leurs montants peuvent être justifiés en remplacement du mail des aciéries prévu au PEP de la ZAC qui ne sera pas réalisé (foncier non maîtrisé). Mais préalablement cela doit faire l'objet d'une validation politique de la Métropole et de la Ville.
- Poste 375 : Travaux réhabilitation (occupation transitoire + maisons Rabatau) : **180K€ TTC** en 2022 pour le relogement des Ultras, : **118K€ TTC** en 2023 et 2024 puis le solde en 2025.

Soit 8,45M€ TTC sur 4 ans.

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/21	TVA	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	15-oct
B : 177/325-Dépollution	-1 957 183	-384 660	-2 341 843	-2 048 384	-293 460			1
B : 177/326-Terres Stockées Ilot 13	-280 694	-56 138	-336 832	-336 832				
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-44 396	-8 879	-53 275	-53 275				
Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/21	TVA	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	15-oct
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-4 600 000	-920 000	-5 520 000		-1 739 408	-632 048	-2 816 498	-332 046
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-846 056	-169 211	-1 015 267	-1 003 003	-12 264			
2-Budget Travaux Réalisés	-4 169 896	-848 412	-5 018 308	-5 018 308				
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-8 002 759	-1 559 974	-9 562 733	-9 486 436	-17 924	-17 924	-23 899	-16 550
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-483 744	-96 748	-580 492	-544 492	-18 000	-18 000		
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-1 500 000	-300 000	-1 800 000			-810 000	-810 000	-180 000
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-373 234	-73 820	-447 054	-266 470	-47 911	-132 675		2
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-388 206	-77 641	-465 847	-418 768	-47 079			
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-384 852	-76 970	-461 822	-456 538	-5 286			2
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-453 559	-84 204	-537 763	-62 221	-179 128	-118 565	-118 565	-59 284
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Boulevard Lazer	-13 993	-2 798	-16 791	-16 791				
2-Budget Travaux	-11 600 347	-2 272 155	-13 872 502	-11 251 716	-315 328	-1 097 164	-952 464	-255 830

Démolitions :

Budget 2a :

Travaux de mise en sécurité murage.. : **167K€** TTC sur 4 ans

Démolitions diverses **719K€** TTC y compris les parcelles 855 R5 et SANITOR sur 2 ans.

Divers (diag) : **186K€** TTC sur 4 ans

Soit 1,07M€TTC sur 4 ans.

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/21	TVA	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	15-oct
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-744 762	-137 084	-881 846	-714 698	-54 683	-52 856	-27 308	-32 301
B : 177/312-Démolition R5 Partielle-174/180 Rabatau	-400 000	-80 000	-480 000	-4 404	-240 350	-235 246		
B : 177/313-Démolition Sanitor	-300 000	-59 877	-359 877	-116 418	-206 222	-37 237		
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-225 000	-44 956	-269 956	-83 622	-43 673	-47 676	-47 676	-47 309
2a-Budget Démolitions	-1 669 762	-321 917	-1 991 679	-919 142	-544 928	-373 015	-74 984	-79 610

Aléas : Provision de **1,3M€** TTC (budget imprévu). Ce poste est prévu en dépense en 2024 et 2025, lié à la réalisation des abords du cinéma, la dépollution du terrain SIFER et de la requalification du boulevard des Acières.

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

Poste 500 : charges de gestion estimées à **445K€** TTC sur 4 ans, hors demandes imprévues.

Poste 501 : Taxe sur salaire : **73K€** TTC sur 4 ans.

Poste 502 : Assurance induite par le patrimoine estimées à **118K€** TTC sur 4 ans.

Poste 503 : Taxe foncière induite par le patrimoine estimé à **466K€** TTC sur 4 ans.

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/21	TVA	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	15-oct
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 900 000	-395 961	-3 295 961	-2 850 427	-227 571	-116 049	-47 857	-54 057
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-745 037	-70 428	-815 465	-742 682	-147	-9 971	-62 667	2
B : 177/502-Assurance	-290 000		-290 000	-172 417	-32 456	-40 000	-40 000	-5 127
B : 177/503-Taxes Foncières	-2 477 000		-2 477 000	-2 011 211	-155 000	-160 000	-150 788	-1
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-33 769	6 154	-27 615	-27 615				

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

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

On envisage donc une rémunération forfaitaire calculée sur la base de 120€HT/m² (base d'acquisition actuelle de la voirie sur cette opération) pour une surface de 11 168m² soit 1 340 160€ de base pour une rémunération à 5% soit 67 008€ en 2022. Le dossier de réitération est en cours. La cession sera signée par la Métropole.

- La rémunération sur dépenses : 5% des dépenses HT

Base 2022 : 3 811 420 € HT soit 190 571 €

- La rémunération sur recettes : 7% des recettes HT

Recettes sous compromis :

2023 : 2 080 000 € HT CV TARIZZO soit 72 800€

Recettes à venir :

- 2 appartements appartenant à SOLEAM (Rue Saurel) :

2022/2023 : 170 000€ HT CV+AA soit 11 900€.

2022/2023 : 195 501€ HT AA soit 13 685€.

- Maisons Rabatau :

2024 : 600 000€ HT AA soit 42 000€.

- Ilot 15 :

Base 2023 : 6 239 200€ HT CV soit 218 372€.

Base 2025 : 6 239 200€ HT AA soit 218 372€.

- L'avenant n°16 à la concession de La Capelette intègre l'évolution de l'îlot 15 et le remboursement de la rémunération perçue sur la participation constructeur signée en 2012 d'un montant de 314 034€ (projet abandonné par le promoteur et changement de stratégie quant au sort de l'îlot 15) sur le montant de la vente à venir. Le CRAC 2021 prévoit un compromis en 2023 et un acte en 2025.

- La rémunération sur loyers : 5% des recettes HT.

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

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

Base 2022 : 2 834 740 € HT soit 141 737€.

LES RECETTES ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de cession

- En 2023 : Prévision de signature d'un compromis sur l'ilot 15, vente du terrain pour la réalisation du Cinéma ;
- En 2022 et 2023 : Prévision de cession des biens de retour (appartements servant au relogement),
- En 2024 : Prévision de cession des maisons Rabatau,
- En 2025 : vente de l'ilot 15.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Ilot 15	SDP	VDM	6 000 000	10 000	600	30/09/2023	30/06/2025
Total 21-Cessions Logements			6 000 000	10 000			
Ilot parking BONNEFOY	855 P122&123	TARIZZO	2 080 000	8 000	260	21/12/2021	31/12/2023
Ilot 15 COMMERCES	SDP		386 000	1 544	250	30/09/2023	30/06/2025
Total 5b-Cessions Commerces			2 466 000	9 544			
4 Rue A. Saurel-855O105-ex angelone	855O105 lot 173/175/182/214	AMP	170 000	158	1 076	31/07/2022	00/00/00
Maison Rabatau	SDP	AMP	600 000	0		31/12/2022	01/12/2024
4 Rue A. Saurel-855O105-Chabot	855O105 lot 173/175/182/214	AMP	195 501	158	1 237	31/07/2023	00/00/00
Total 9-Cessions biens de retour Concédant			965 501	316			

b. En ce qui concerne les autres Recettes :

Perception de loyers de particuliers pour lesquelles la SOLEAM est propriétaire de logements:

- Bail habitation du 17 mars 2016 pour 781€/mois.

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

- Bail commercial au 66 bd des aciéries du 1^{er} décembre 2021 pour 2 500€/mois,
- Bail commercial au 174/180 Rabatau du 1^{er} décembre 2002 pour 1 887€/mois,
- Bail commercial sur la place Ferrié capelette du 20 mars 2007 pour 9 506€/trimestre (Speedy).

Perception de convention occupation temporaire pour lesquelles la SOLEAM est propriétaire des surfaces :

- Parking provisoire 44 gustave Eiffel pour 6 000€/semester,
- 75 bd des aciéries pour une base vie des travaux du Tram à 16 000€/an,
- 74 Curtel (du 27/10/17) pour un local de stockage à 1 800€/an.

2) BILAN CONSOLIDE : LES PARTICIPATIONS DU CONCÉDANT

Elles restent stables à 52 593 713€ TTC

Déjà versées AMP au 31/12/20 :17 000 000€ et 21 076 000€ VDM (ex concédant)

Prévu 2021 : 400 000 € payé début 2022

Prévu 2022 : 2 741 305€

Prévu 2023 : 11 893 283€

3) LES DÉPENSES DU GROUPE SCOLAIRE



Pour les honoraires techniques :

- Mission d'Ordonnancement Pilotage et Coordination : mission globale pour le suivi des travaux du Groupe Scolaire et des espaces publics aux abords – part imputée sur l'opération 1774 = **123K€** HT avec les prévisions suivantes :
 - 5% en 2022
 - 40% en 2023
 - 50% en 2024
 - 5% en 2025
- Mission de Contrôle Technique = **44,5 K€** HT avec les prévisions suivantes :
 - 10% déjà réglés
 - 15% en 2022
 - 30% en 2023
 - 40% en 2024
 - 5% en 2025
- Mission de Coordination de sécurité et de protection de la santé = **33 K€** HT avec les prévisions suivantes :
 - 5% en 2022
 - 15% en 2023
 - 75% en 2024
 - 5% en 2025
- Mission de maîtrise d'œuvre du Groupe Scolaire **1 268 K€** HT budgétisés avec le découpage suivant :
 - MOE École (missions de base + missions complémentaires) **995 K€** HT avec les prévisions suivantes :
 - 55% déjà réglés
 - 10% en 2022
 - 15% en 2023
 - 15% en 2024
 - 5% en 2025
 - MOE Gymnase (TO) **191 K€** HT avec les prévisions suivantes :
 - 45% en 2022
 - 15% en 2023
 - 35% en 2024
 - 5% en 2025

Le total des honoraires techniques représente environ 1,8M€ TTC sur 2 ans.

Pour le Groupe Scolaire :

- Poste 200 : études de site **58 K€** HT avec 80% déjà réglés, 10% en 2022, 10% en 2023 ;
- Poste 201 : études et assistances diverses **40 K€** HT avec 90% déjà réglés, 10% en 2022 ;
- Poste 300 : Services concédés / raccordement **14K€** HT en 2022,**18 K€** HT en 2023, 28 K€ HT en 2024 ;
- Poste 302 : Travaux divers **73,3 K€** HT 100% prévus en 2022 ;
- Poste 303 : Travaux École **8 300 K€** HT avec 10% en 2022, 45% en 2023, 35% en 2024, 10% en 2025 ;
- Poste 304 : Travaux Gymnase **2 400 K€** HT avec 40% en 2023, 50% en 2024, 10% en 2025 ;
- Poste 305 : Dépollution **875 K€** HT avec 85% en 2022, 15% en 2023 ;
- Poste 306 : Provision pour révisions de prix **963 K€** HT répartis à 15% sur 2022, 30% sur 2023, 30% sur 2024 et 25% sur 2025 ;
- Poste 307 : tolérance sur montant travaux **560 K€** HT répartis à 25% sur 2022, 25% sur 2023, 25% sur 2024 et 25% sur 2025 ;
- Poste 320 : Imprévus sur coûts travaux **586 K€** HT répartis à 50% en 2023 et 50% en 2024 ;
- Poste 409 : Provision évolution marchés de service **54 k€** HT 100% en 2025 ;
- Poste 501 : 1% artistique **107 K€** HT avec 100% en 2024 ;
- Poste 502 : Assurance TRC et Do **186 K€** HT prévus en 2022 ;
- Poste 504 Frais de repro / Pub. Officielle / divers **20 K€** HT avec 90% déjà réglés, 10% en 2022.

Le total des dépenses travaux représente environ 17M€ TTC sur 2 ans.

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

Le montant total s'élève à la somme de 20,9M€TTC.

2022 : 3 500 000€

2023 : 7 000 000€

2024 : 6 600 512€

2025 : 1 924 512€

Prévoir un avenant pour le complément de 2 174 362€TTC (validation VDM nécessaire)

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

a. Les dépenses

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

- Le montant des dépenses HT s'élève à la somme de :
 - Budget foncier : 2 812 110€
 - Budget travaux : 16 101 102€
 - Budget travaux école : 3 441 063,72€
- Le montant des recettes HT s'élève à la somme de :
 - Budget divers : 430 346€+ 10 407 116€ (hors produits financiers)
 - Budget cessions : 14 497 765€
- Soit au total :47 689 502,7€
- La moitié $23\,844\,751,4\text{€} \times 0,05\% = 119\,870\text{€}$ (Rém. De liquidation) à prendre sur 2022.

- Pour le Pôle de Loisirs et de Commerces, il n'y a pas de dépense prévue en 2022, ce dossier étant bloqué et en attente d'une redéfinition.

Prévision 2022/2023 : 1,5M€ pour la réalisation de travaux de dépollution, de voiries et réseaux aux abords des projets y compris honoraires techniques et rémunération du concessionnaire. Ce montant sera à affiner une fois le projet du promoteur validé.

b. Les recettes

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

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

La SNCF a fait appel de cette décision de Justice. Par un arrêt en date du 23 novembre 2021, la Cour d'Appel a confirmé le jugement querellé sauf en ce qui concerne la TVA sur les frais de dépollution (puisque la SOLEAM est assujettie à la TVA). Le SNCF Réseau a formé un pourvoi en cassation à l'encontre de l'arrêt de la Cour d'Appel le 31 janvier 2022.

- Estimation des délais procéduraux du dossier afférent au lot D :
Le délai procédural devant Cour de Cassation est actuellement d'un an et demie. Dans l'hypothèse où l'arrêt de la Cour d'Appel ferait l'objet d'une cassation totale ou partielle, ce dossier serait à nouveau renvoyé devant la Cour d'Appel. Le délai de cette nouvelle procédure d'appel pourrait être d'environ deux ans.

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

L'expert THEVENIN a déposé son rapport d'expertise partiel le 31 décembre 2017. Une dépollution du terrain réalisée par Marseille Aménagement a ensuite été constatée par M. THEVENIN. Une procédure a été initiée devant le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE pour obtenir le remboursement des frais de dépollution à hauteur de 1 707 724,33 € TTC. Des échanges en vue de trouver une solution amiable ont eu lieu avant la procédure (ils sont désormais obligatoires) et sont toujours en cours. Une audience de procédure (audience de mise en état) est prévue le 7 avril prochain.

- Estimation des délais procéduraux du dossier afférent au lot B :
Le délai de la procédure pendante devant le Tribunal judiciaire peut être évalué, compte tenu de l'engorgement actuel de cette juridiction, à trois ans. Par ailleurs, dans les dossiers judiciaires connexes relatifs à la pollution de terrains vendus par SNCF RESEAU au sein de la ZAC de la Capelette, les jugements de première instance intervenus entre la SOLEAM et SNCF RESEAU ont fait l'objet d'une procédure devant la Cour d'Appel voire d'un pourvoi devant la Cour de Cassation. Eu égard à l'enjeu financier de ce dossier, il est fort probable qu'une procédure devant la Cour d'appel soit initiée par SNCF RESEAU ou la SOLEAM selon le résultat du futur jugement du Tribunal Judiciaire. Comme cela a été indiqué ci-dessus, le délai de la procédure d'appel peut être estimé à l'heure actuelle à deux ans.

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

ZAC de la CAPELETTE

I - LES DÉPENSES

1.1 • Acquisitions et frais divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
1-Budget Foncier Réalisé	-39 192 707	-39 192 707	
B : 177/106-Acq Place Rabatau Bonnefoy (Eriia)	-40 204	-40 204	
B : 177/109-P41 Rue Eiffel	-2	-1	-1
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci Fl	-200 000	-200 000	
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 589 608	-5 504 608	-85 000
B : 177/149-Préemption	-46 000	-46 000	
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 365 158	-1 380 105	14 947
B : 177/160-Relogement	-8 060	-8 060	
1-Budget Foncier	-7 249 032	-7 178 978	-70 054
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000	-25 000	
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée	-29 116	-29 116	
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-30 000	-19 130	-10 870
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-1 639 000	-1 676 590	37 590
1a-Budget Enquête Parcellaire	-1 723 116	-1 749 836	26 720
TOTAL BUDGET FONCIER	-48 164 855	-48 121 521	-43 334

Le « budget Foncier » a baissé globalement :

-Poste 114 : suite au relogement des Ultras l'éviction commerciale est abandonnée.

-Poste 123 : les indemnités pour l'expropriation de la parcelles concernées est inférieures aux estimations initiales.

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

-Poste 150 : les frais d'acquisition ont été réévalués selon les montants réels des acquisitions en cours.

1.2 • Études générales et particulières

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
1a-Budget Etudes Générales	-1 353 091	-1 410 000	56 909

Ce poste augmente globalement du fait de la prolongation de la concession en 2025.

1.3 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 177/350-Abors Ecole Gs	-3 500 000	-3 500 000	
B : 177/364-Reprise Parc Provisoire		-1 100 000	1 100 000
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-3 500 000	-4 600 000	1 100 000
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-846 056	-846 056	
2-Budget Travaux Réalisés	-4 169 702	-4 169 896	194
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-8 002 760	-8 002 759	-1
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-431 447	-483 744	52 297
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-1 900 000	-1 500 000	-400 000
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-373 234	-373 234	
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-378 579	-388 206	9 627
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-384 852	-384 852	
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-560 000	-453 559	-106 441
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Boulevard Lazer	-18 993	-13 993	-5 000
2-Budget Travaux	-12 049 865	-11 600 347	-449 518
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-20 565 623	-21 216 299	650 676

Le budget « travaux » diminue du fait :

- Poste 359 : de la surévaluation des coûts de réalisation du débouchée de la rue Arnodin sur le bd Rabatau.
- Poste 375 : de la réduction des coûts de travaux de réhabilitation suite à la décision de vendre les maisons Rabatau en l'état.

Le budget « travaux » augmente du fait :

- Poste 364 : de la création d'une ligne pour la réalisation des travaux de reprise du parc provisoire de l'îlot 13 afin de le pérenniser.
- Poste 358 : de la réévaluation du coût des travaux pour l'entretien et les reprises éventuelles sur le parking Fonderie non rétrocedé à ce jour.
- Poste 369 : des travaux à réalisés suites aux reprises demandées par les services dans le cadre de la réception du chantier.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
2a-Budget Démolitions Réalisées	-1 964 657	-1 964 657	
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-744 762	-744 762	
B : 177/312-Démolition R5 Partielle-174/180 Rabatau	-400 000	-400 000	
B : 177/313-Démolition Sanitor	-300 000	-300 000	
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-286 046	-225 000	-61 046
2a-Budget Démolitions	-1 730 808	-1 669 762	-61 046

Le poste démolitions a été réajusté selon les dépenses réellement effectuées sur les réseaux et diagnostics divers.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 177/325-Dépollution	-2 043 237	-1 957 183	-86 054
B : 177/326-Terres Stockées Ilot 13	-280 694	-280 694	
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-44 396	-44 396	
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-234 365	-237 629	3 264
2c-Budget Dépollution	-2 602 692	-2 519 902	-82 790

Le budget « dépollution » baisse du fait de la réévaluation des dépollutions réalisées pour l'aménagement du groupe scolaire suite à la remise des offres.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
2d-Budget Imprévus	-1 104 898	-978 988	-125 910
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-3 059 211	-2 678 124	-381 087
B : 177/401-Honoraires Techniques Parc Ilot 13		-132 000	132 000
B : 177/402-Honoraires Techniques Eiffel		-170 000	170 000
B : 177/403-Honoraires Techniques Acieries		-100 000	100 000
2e-Budget Honoraires Techniques	-3 059 211	-3 080 124	20 913

Le poste « imprévus » est revu à la baisse pour tenir comptes des aléas rencontrés sur les travaux en cours.

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

- MOE pour la pérennisation du parc,
- MOE pour la requalification de la rue Eiffel,
- MOE pour la réalisation d'une voie douce sur le boulevard des Acieries entre la place Ferrié et le futur Groupe Scolaire de la Capelette.

Ces hausses sont en grande partie compensées par l'arrêt de la mission générale d'Ingérop sur la ZAC prévue en 2023.

1.4 • Charges de gestion et taxe foncière

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 500 000	-2 900 000	400 000
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-745 037	-745 037	
B : 177/502-Assurance	-148 000	-290 000	142 000
B : 177/503-Taxes Foncières	-2 246 252	-2 477 000	230 748
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-33 769	-33 769	
3-Budget Depenses Annexes	-5 673 058	-6 445 806	772 748

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

Ce poste est diminué du fait de la baisse du prix de cession de terrain pour la réalisation d'un projet de cinéma (réduction de la SDP) et de la suppression de la recette de cession du parc de l'îlot 13 à la Ville de Marseille. Les recettes prévisionnelles sur les biens de retours et l'îlot 15 ont été revue à la hausse du fait de l'ajout des maisons Rabatau et de la redéfinition de la programmation de l'îlot 15 en cours d'étude.

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

POUR LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS :

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

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

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

1.2 • Participations constructeurs / Reversement Part. Constructeurs

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 177/200-Participations Constructeurs ZAC Capelette	20 586 311	20 586 311	

RAS

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

- En logement libre 300 € le m2 SDP
- En logement à prix maîtrisés 150 € le m2 SDP
- En logement social 100 € le m2 SDP
- En bureaux 160 € le m2 SDP
- En commerce 300 € le m2 SDP divisé par 2, selon les dispositions du PLU alors en vigueur lors de réalisation des opérations concernées

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

1.3 • Produits Divers et financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	2 435 348	2 680 000	244 652
A : 177/501-Produits Divers	150 141	247 362	97 221
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 777 064	1 777 064	
A : 177/A401-Produits Financiers	186 132	186 132	
3-Budget Divers	4 548 685	4 890 558	341 873

Le poste de produits divers englobe la refacturation à la SEMM du parking provisoire au 44 Eiffel et la location de divers locaux SOLEAM dont le 66 bd des Acières et le hangar Brossette rue Curtel.

1.4• Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
2-Budget Subventions	284 420	284 420	

RAS

1.5 • Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	30 776 401	32 034 588	1 258 187
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	23 091 717	23 091 717	
4-Budget Participations	53 868 118	55 126 305	1 258 187

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

L'augmentation de la participation de la Métropole vient de la reventilation entre le budget 177-Capelette et 1773-Pôle de Loisirs.

CAP EST

I - LES DÉPENSES

2.1 • Acquisitions et Études générales

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1771/100-Acquisitions Foncières Panofrance	-2 792 135	-2 792 135	
B : 1771/110-Frais Annexes Panofrance	-19 975	-21 087	1 112
1-Budget Foncier	-2 812 110	-2 813 222	1 112

2.2 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 1771/200-Etudes Générales Panofrance	-277 997	-277 997	
B : 1771/300-Démolition Panofrance	-93 000	-93 000	
B : 1771/301-Démolition Caserne Eguison	-345 372	-345 372	
B : 1771/304-VRD Infrastructures Publiques	-3 625 146	-3 625 146	
B : 1771/305-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-8 486 157	-8 472 976	-13 181
B : 1771/306-Déplacement Ligne Edf	-1 310 085	-1 310 085	
B : 1771/307-Couverture du Jarret	-651 128	-651 128	
B : 1771/308-Aménagement Paysagers	-877 599	-877 599	
B : 1771/320-Travaux Imprévus Cap Est	-12 337	-12 337	
B : 1771/400-Honoraires Techniques Cap Est	-422 281	-422 281	
2-Budget Travaux	-16 101 102	-16 087 921	-13 181

2.3 • Charges de gestion, promotion et taxe foncière

RAS

2.4 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	HT au 31/12/21	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-950 473	-949 870	-603
B : 1771/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 018 659	-1 018 659	
B : 1771/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-119 214	-119 214	
4-Budget Remuneration	-2 088 346	-2 087 743	-603

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

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

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

2.5 • Frais financiers court terme et long terme

RAS

II - LES RECETTES

2.3 • Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 1771/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-3	-12 676	-12 673
A : 1771/411-Participations Ville Panofrance	-1 973 608	-1 973 608	
4-Budget Participations	-1 973 611	-1 986 284	-12 673

La suppression de la dépense de travaux liée à un marché caduque génère une économie de la participation.

POLE DE LOISIRS
I - LES DÉPENSES

2.2 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-359 848	-359 848	
B : 1773/300-Dépollution Pôle de Loisirs	-7 411 649	-6 620 197	-791 452
B : 1773/301-Travaux Pôle de Loisirs	-1 163 218	-1 163 218	
B : 1773/320-Travaux Imprévus Pole de Loisirs	-357 962		-357 962
B : 1773/400-Honoraires Techniques Pôle de Loisirs	-300 000	-266 027	-33 973
2-Budget Travaux	-9 592 677	-8 409 290	-1 183 387

Les prévisions de dépense du pôle de loisirs ont été remontées sur le bilan de concession Capelette.

2.4 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-758 545	-699 376	-59 169
B : 1773/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 000 757	-1 000 757	
B : 1773/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-81 731	-78 772	-2 959
4-Budget Remuneration	-1 841 033	-1 778 905	-62 128

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

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

Ces postes suivent l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération, telles qu'enregistrées dans ce CRAC au 31/12/2021.

II - LES RECETTES

2.2 • Remboursements frais de dépollution et divers

RAS

2.3 • Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 1773/400-Participations Metropole à l'Équilibre	741 308	-504 207	-1 245 515
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-1 250 752	-1 250 752	
4-Budget Participations	-509 444	-1 754 959	-1 245 515

La diminution de 1 245 K€ vient de la reventilation entre le budget 177-Capelette et 1773-Pôle de Loisirs.

GROUPES SCOLAIRES CAPELETTE

I - LES DÉPENSES

2.1 • Marchés de service

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-58 195	-58 195	
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)	-40 000	-40 000	
B : 1774/400-Ordonnance Pilotage Coordination OPC	-123 480	-123 480	
B : 1774/401-Bureau Contrôle Ct	-44 525	-44 525	
B : 1774/402-Coordonateur Sécurité CSPS	-33 030	-33 030	
B : 1774/403-Maitrise d'Oeuvre +miss Compl (Ecole)	-863 200	-995 200	132 000
B : 1774/404-Maitrise d'Oeuvre (Gymnase)	-238 000	-82 000	-156 000
B : 1774/405-Maitrise d'Oeuvre (Miss Compl TF)	-132 000		-132 000
B : 1774/406-Maitrise d'Oeuvre Gymnase (To)	-35 000	-191 395	156 395
B : 1774/407-Maitrise d'Oeuvre (Dépollution)	-70 000		-70 000
B : 1774/408-Indemnités Concours (4 Candidats)	-170 250	-170 250	
B : 1774/409-Provision Évolution Marchés de Service	-54 018	-54 018	
A-Budget Marchés de Services	-1 861 698	-1 792 093	-69 605

La ligne 405 « MOE – Missions complémentaires TF » a été intégrée à la ligne 403 pour simplifier les lignes concernant la MOE. De la même manière, la partie tranche optionnelle Gymnase du marché de MOE a été basculée de la ligne 404 à la ligne 406.

Le budget disponible pour la MOE Dépollution n'a pas été dépensé et ne le sera pas. Ce budget est donc reporté sur la ligne 305 dédiée aux travaux de dépollution sur le périmètre du Groupe Scolaire.

2.2 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1774/300-Services Concédés/Raccordements	-60 000	-60 000	
B : 1774/302-Travaux Divers	-73 300	-73 300	
B : 1774/303-Travaux Ecole	-8 300 000	-8 300 000	
B : 1774/304-Travaux Gymnase	-2 400 000	-2 400 000	
B : 1774/305-Dépollution	-500 000	-875 639	375 639
B : 1774/307-Tolérance sur Montant Travaux	-560 000	-560 000	
B : 1774/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-586 505	-586 505	
B : 1774/501-1% Artistique	-107 000	-107 000	
B-Budget Travaux Ecole Capelette	-12 586 805	-12 962 444	375 639
B : 1774/306-Provision pour Révision de Prix	-963 000	-963 000	
D-Budget Travaux Ecole Capelette	-963 000	-963 000	

La ligne 305 « Dépollution » augmente du fait de la réévaluation des dépollutions à réaliser pour l'aménagement du groupe scolaire suite à la remise des offres. La ligne 407 compense légèrement cette augmentation de 375 639 € HT. Un dépassement de +305 639 est néanmoins à noter.

2.3 • Charges diverses

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1774/502-Assurance TRC et Do	-186 420	-186 420	
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Divers	-20 000	-20 000	
C-Budget Divers Ecole Capelette	-206 420	-206 420	

Ce poste est inchangé.

2.4 • Acquisition

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1774/100-Acquisition Foncier Ilot 11 et Ilot 12	-671 441	-649 317	-22 124

Comme précisé précédemment, cet écart s'explique car le CRAC précédent avait légèrement surévalué le coût de l'acquisition réalisée en décembre 2021. Comme le foncier est à présent maîtrisé, cette ligne peut être diminuée conformément au budget non dépensé sur cette ligne.

2.5 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-814 468	-828 664	14 196
B : 1774/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-40 723	-41 433	710
F-Budget Remuneration Ecole Capelette	-855 191	-870 097	14 906

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

Ces postes suivent l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération, telles qu'enregistrées dans ce CRAC au 31/12/2021.

II - LES RECETTES

2.1 • 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 : 1774/330-Participations Ville Equipement Ecole Capelette	17 144 556	17 443 371	298 815

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

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE AU 31/12/21

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-56 826 669	-253 443	-57 080 112
B : 2-Dépenses.Etudes	-2 200 059	-432 739	-2 632 798
B : 3-Dépenses.Travaux	-68 005 203	-13 429 455	-81 434 658
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-6 063 026	-1 216 479	-7 279 505
B : 5-Dépenses.Divers	-7 645 447	-607 698	-8 253 145
B : 6-Dépenses.Rémunération	-12 647 353		-12 647 353
B : 7-Dépenses.Financiers	-5 012 574	-3	-5 012 577
Sous-total dépenses	-158 400 331	-15 939 817	-174 340 148
A : 1-Recettes.Ventes	46 526 089	8 260 749	54 786 838
A : 10-Recettes.Participations équipements	21 039 269	4 193 611	25 232 880
A : 2-Recettes.Participations constructeurs	20 586 311		20 586 311
A : 3-Recettes.Subventions	284 420	58 590	343 010
A : 4-Recettes.Participation équilibre concé	51 385 062	1 208 652	52 593 714
A : 5-Recettes.Divers	18 336 388	972 626	19 309 014
A : 6-Recettes.Financiers	242 794		242 794
Sous-total recettes	158 400 333	14 694 228	173 094 561
Sous-total TVA	-1		1 245 588

***ZAC CAPELETTE : Bilan prévisionnel AU 31/12/21**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier Réalisé	-39 192 707	-47 270	-39 239 977
1-Budget Foncier	-7 178 978	-196 533	-7 375 511
1a-Budget Enquête Parcellaire	-1 749 836		-1 749 836
1a-Budget Etudes Générales	-1 410 000	-277 278	-1 687 278
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-4 600 000	-920 000	-5 520 000
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-846 056	-169 211	-1 015 267
2-Budget Travaux Réalisés	-4 169 896	-848 412	-5 018 308
2-Budget Travaux	-11 600 347	-2 272 155	-13 872 502
2a-Budget Démolitions Réalisées	-1 964 657	-391 465	-2 356 122
2a-Budget Démolitions	-1 669 762	-321 917	-1 991 679
2c-Budget Dépollution	-2 519 902	-496 980	-3 016 882
2d-Budget Imprévu	-978 988	-195 798	-1 174 786
2e-Budget Honoraires Techniques	-3 080 124	-611 769	-3 691 893
3-Budget Depenses Annexes	-6 445 806	-460 235	-6 906 041
4-Budget Remuneration	-7 755 774		-7 755 774
5-Budget Frais Financiers	-3 456 545	-4	-3 456 549
Sous-total dépenses	-98 619 378	-7 209 027	-105 828 405
1-Budget Cessions Réalisées	4 297 213	635 810	4 933 023
1a-Budget Cessions Abandonnées			
1a-Budget Cessions	13 434 575	2 308 346	15 742 921
2-Budget Subventions	284 420	58 590	343 010
3-Budget Divers	25 476 869	556 664	26 033 533
4-Budget Participations	55 126 305	1 208 650	56 334 955
Sous-total recettes	98 619 382	4 768 060	103 387 442
Sous-total TVA	-3	3	2 440 963

ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 15-oct
1-Budget Foncier Réalisé	-39 239 977	-39 239 977				
B : 177/106-Acq Place Rabatau Bonnefoy (Eriilia)	-40 204					-40 204
B : 177/109-P41 Rue Eiffel	-1	-1	1	-1		
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci FI	-200 000					-200 000
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 504 608	-5 282 808				-221 800
B : 177/149-Préemption	-46 000	-46 000				
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 575 308	-1 503 549	-37 481	-2 996		-31 282
B : 177/160-Relogement	-9 390	-9 391				1
1-Budget Foncier	-7 375 511	-6 841 749	-37 480	-2 997		-493 285
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000		-25 000			
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée	-29 116	-29 116				
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-19 130		-19 130			
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-1 676 590	-585 000	-284 590	-107 000		-700 000
1a-Budget Enquête Parcellaire	-1 749 836	-614 116	-328 720	-107 000		-700 000
1a-Budget Etudes Générales	-1 687 278	-1 521 289	-39 958	-31 073	-59 825	-35 133
B : 177/350-Abors Ecole Gs	-4 200 000		-1 739 408	-632 048	-1 616 498	-212 046
B : 177/364-Reprise Parc Provisoire	-1 320 000				-1 200 000	-120 000
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-5 520 000		-1 739 408	-632 048	-2 816 498	-332 046
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-1 015 267	-1 003 003	-12 264			
2-Budget Travaux Réalisés	-5 018 308	-5 018 308				
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-9 562 733	-9 486 436	-17 924	-17 924	-23 899	-16 550
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-580 492	-544 492	-18 000	-18 000		
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-1 800 000			-810 000	-810 000	-180 000
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-447 054	-266 470	-47 911	-132 675		2
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-465 847	-418 768	-47 079			
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-461 822	-456 538	-5 286			2
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-537 763	-62 221	-179 128	-118 565	-118 565	-59 284
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Boulevard Lazer	-16 791	-16 791				
2-Budget Travaux	-13 872 502	-11 251 716	-315 328	-1 097 164	-952 464	-255 830
2a-Budget Démolitions Réalisées	-2 356 122	-2 356 122				
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-881 846	-714 698	-54 683	-52 856	-27 308	-32 301
B : 177/312-Démolition R5 Partielle-174/180 Rabatau	-480 000	-4 404	-240 350	-235 246		
B : 177/313-Démolition Sanitor	-359 877	-116 418	-206 222	-37 237		
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-269 956	-83 622	-43 673	-47 676	-47 676	-47 309
2a-Budget Démolitions	-1 991 679	-919 142	-544 928	-373 015	-74 984	-79 610
B : 177/325-Dépollution	-2 341 843	-2 048 384	-293 460			1
B : 177/326-Terres Stockées Ilot 13	-336 832	-336 832				
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-53 275	-53 275				
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-284 932	-266 710	-18 220			-2
2c-Budget Dépollution	-3 016 882	-2 705 201	-311 680			-1
2d-Budget Imprévus	-1 174 786				-685 293	-489 493
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-3 209 493	-2 232 740	-314 958	-125 125	-536 670	
B : 177/401-Honoraires Techniques Parc Ilot 13	-158 400		-15 840	-142 560		
B : 177/402-Honoraires Techniques Eiffel	-204 000			-42 000	-90 000	-72 000
B : 177/403-Honoraires Techniques Acieries	-120 000		-14 400	-63 600	-42 000	
2e-Budget Honoraires Techniques	-3 691 893	-2 232 740	-345 198	-373 285	-668 670	-72 000
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-3 295 961	-2 850 427	-227 571	-116 049	-47 857	-54 057
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-815 465	-742 682	-147	-9 971	-62 667	2
B : 177/502-Assurance	-290 000	-172 417	-32 456	-40 000	-40 000	-5 127
B : 177/503-Taxes Foncières	-2 477 000	-2 011 211	-155 000	-160 000	-150 788	-1
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-27 615	-27 615				
3-Budget Depenses Annexes	-6 906 041	-5 804 352	-415 174	-326 020	-301 312	-59 183
B : 177/A300-Rémunération Forfaitaire	-11 434	-11 434				
B : 177/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-67 008		-67 008			
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 361 327	-3 721 381	-190 571	-168 728	-193 352	-87 295
B : 177/A311-Rémunération sur Frais Financiers 98 ZAC Capelette	-16 910	-16 910				
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 247 680	-663 622	-18 739	-318 373	-11 724	-235 222
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%	-1 437 530	-1 751 566		157 017		157 019
B : 177/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-187 047	-187 048				1
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-102 000	-100 798	-1 206			4
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-324 838					-324 838
4-Budget Remuneration	-7 755 774	-6 452 759	-277 524	-330 084	-205 076	-490 331
5-Budget Frais Financiers	-3 456 549	-3 456 544				-5
Sous-total dépenses	-105 828 405	-89 417 018	-4 367 662	-3 272 686	-5 764 122	-3 006 917

OP.177 ZAC CAPELETTE - CRAC 2021

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 15-oct
1-Budget Cessions Réalisées	4 933 023	4 933 027				-4
A : 177/146-Cessions Bonnefoy ZAC Capelette	6 249 645	3 753 645		2 496 000		
A : 177/149-Ventes Biens de Relogement+maison Rabatau	965 501		170 000	195 501	600 000	
A : 177/154-Ilot 12						
A : 177/155-Ilot 15	7 663 200			766 320		6 896 880
A : 177/156-44 Eiffel	864 575	864 575				
A : 177/158-Ilot 13-Vente Vdm Parc						
1a-Budget Cessions	15 742 921	4 618 220	170 000	3 457 821	600 000	6 896 880
2-Budget Subventions	343 010	343 010				
A : 177/200-Participations Constructeurs ZAC Capelette	20 586 311	20 586 311				
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	3 149 791	2 874 922	121 191	137 069	16 604	5
A : 177/501-Produits Divers	281 464	188 345	35 760	57 360		-1
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 829 835	1 829 835				
A : 177/A401-Produits Financiers	186 132	186 129				3
3-Budget Divers	26 033 533	25 665 542	156 951	194 429	16 604	7
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	32 034 588	17 000 000	3 141 305	11 893 283		
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	24 300 367	24 300 367				
4-Budget Participations	56 334 955	41 300 367	3 141 305	11 893 283		
Sous-total recettes	103 387 442	76 860 166	3 468 256	15 545 533	616 604	6 896 883
C : 177/A610-Emprunts Encaissements	23 220 064	23 220 064				
C : 177/A620-Avances Encaissements	12 500 000	12 500 000				
C : 177/A520-Crédit de TVA Remboursé		4 023 925	13 016			-4 036 941
D : 177/A520-TVA Reversée	2 440 963	-2 524 509				4 965 472
D : 177/A610-Remboursement Emprunts	-23 220 064	-23 220 067				3
D : 177/A620-Remboursement Avances	-12 500 000			-12 500 000		
Sous-total trésorerie transitoire	2 440 963	13 999 413	13 016	-12 500 000		928 534
Trésorerie brute		1 442 561	556 171	329 018	-4 818 500	

TABLEAU DES ECARTS-TTC CONCESSION/ZAC CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20	TTC au 31/12/21	ECART
	Budget approuvé	Budget actualisé	TTC
1-Budget Foncier Réalisé	-39 280 181	-39 280 181	
B : 177/109-P41 Rue Eiffel	-1	-1	
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci FI	-200 000	-200 000	
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 589 608	-5 504 608	-85 000
B : 177/149-Préemption	-46 000	-46 000	
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 547 718	-1 575 308	27 590
B : 177/160-Relogement	-9 390	-9 390	
1-Budget Foncier	-7 392 717	-7 335 307	-57 410
1a-Budget Enquête Parcellaire	-1 723 116	-1 749 836	26 720
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-1 546 574	-1 615 278	68 704
B : 177/201-AMO Rétrocession	-72 000	-72 000	
1a-Budget Etudes Générales	-1 618 574	-1 687 278	68 704
B : 177/350-Abors Ecole Gs	-4 200 000	-4 200 000	
B : 177/364-Reprise Parc Provisoire		-1 320 000	1 320 000
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-4 200 000	-5 520 000	1 320 000
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-1 015 267	-1 015 267	
B : 177/316-Travaux Matlassor ZAC Capelette	-102 609	-102 609	
B : 177/317-Travaux Dattes Lavagne ZAC Capelette	-1 170 648	-1 170 648	
B : 177/318-Travaux Sfic ZAC Capelette	-54 854	-54 854	
B : 177/319-Travaux Spmp ZAC Capelette	-354 678	-354 678	
B : 177/321-Tvx Rond Point Alexander Paillas	-18 672	-18 672	
B : 177/322-Travaux Bonnefoy ZAC Capelette	-272 338	-272 338	
B : 177/323-Tvx Sécurisation Aménagement Curtel Abord École	-498 515	-498 515	
B : 177/324-Tvx Piles de Pont Rabatau	-78 845	-78 845	
B : 177/352-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	-1 024 920	-1 024 920	
B : 177/355-Tvx Cadet-Lazer-Bessede	-603 206	-603 206	
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-829 691	-839 023	9 332
2-Budget Travaux Réalisés	-5 008 976	-5 018 308	9 332
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-9 562 733	-9 562 733	
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-517 736	-580 492	62 756
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-2 280 000	-1 800 000	-480 000
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-447 054	-447 054	
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-454 295	-465 847	11 552
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-461 822	-461 822	
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-669 950	-537 763	-132 187
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Boulevard Lazer	-22 791	-16 791	-6 000
2-Budget Travaux	-14 416 381	-13 872 502	-543 879
2a-Budget Démolitions Réalisées	-2 356 122	-2 356 122	
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-882 421	-881 846	-575
B : 177/312-Démolition R5 Partielle-174/180 Rabatau	-480 000	-480 000	
B : 177/313-Démolition Sanitor	-359 877	-359 877	
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-343 211	-269 956	-73 255
2a-Budget Démolitions	-2 065 509	-1 991 679	-73 830
B : 177/325-Dépollution	-2 445 108	-2 341 843	-103 265
B : 177/326-Terres Stockées Ilot 13	-336 832	-336 832	
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-53 275	-53 275	
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-281 015	-284 932	3 917
2c-Budget Dépollution	-3 116 230	-3 016 882	-99 348
2d-Budget Imprévus	-1 325 877	-1 174 786	-151 091
2e-Budget Honoraires Techniques	-3 674 042	-3 691 893	17 851
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 827 166	-3 295 961	468 795
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-815 465	-815 465	
B : 177/502-Assurance	-148 000	-290 000	142 000
B : 177/503-Taxes Foncières	-2 246 252	-2 477 000	230 748
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-27 615	-27 615	
3-Budget Depenses Annexes	-6 064 498	-6 906 041	841 543
B : 177/A300-Rémunération Forfaitaire	-11 434	-11 434	
B : 177/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-67 008	-67 008	
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 412 721	-4 361 327	-51 394
B : 177/A311-Rémunération sur Frais Financiers 98 ZAC Capelette	-16 910	-16 910	
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 285 955	-1 247 680	-38 275
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%	-1 437 530	-1 437 530	
B : 177/A326-Rémunération sur Recettes Particuliers	-187 047	-187 047	
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-102 000	-102 000	
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-322 260	-324 838	2 578
4-Budget Remuneration	-7 842 865	-7 755 774	-87 091
5-Budget Frais Financiers	-3 456 545	-3 456 549	4
Sous-total dépenses	-104 556 900	-105 828 405	1 271 505

TABLEAU DES ECARTS-TTC CONCESSION/ZAC CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget approuvé	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Cessions Réalisées	4 933 023	4 933 023	
A : 177/146-Cessions Bonnefoy ZAC Capelette	6 787 221	6 249 645	-537 576
A : 177/149-Ventes Biens de Relogement+maison Rabatau	317 702	965 501	647 799
A : 177/155-Ilot 15	7 487 040	7 663 200	176 160
A : 177/156-44 Eiffel	864 575	864 575	
A : 177/158-Ilot 13-Vente Vdm Parc	1 014 720		-1 014 720
1a-Budget Cessions	16 471 258	15 742 921	-728 337
2-Budget Subventions	343 010	343 010	
A : 177/200-Participations Constructeurs ZAC Capelette	20 586 311	20 586 311	
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	2 859 453	3 149 791	290 338
A : 177/501-Produits Divers	167 164	281 464	114 300
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 829 835	1 829 835	
A : 177/A401-Produits Financiers	186 132	186 132	
3-Budget Divers	25 628 895	26 033 533	404 638
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	30 776 401	32 034 588	1 258 187
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	24 300 367	24 300 367	
4-Budget Participations	55 076 768	56 334 955	1 258 187
Sous-total recettes	102 452 954	103 387 442	934 488
Sous-total trésorerie transitoire	2 103 949	2 440 963	337 014

ECART 2021-TTC CONCESSION/ZAC CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
1-Budget Foncier Réalisé				
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci FI		-1	1	
B : 177/114-Evictions Commerciales	-85 000		-85 000	-100%
B : 177/106-Acq Place Rabatau Bonnefoy (Erilia)		40 204	-40 204	
B : 177/149-Préemption				
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-36 269	-41 920	5 651	16%
1-Budget Foncier	-121 269	-1 717	-119 552	-99%
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000		-25 000	-100%
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Méditerranée	-29 116	-29 116		
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-30 000		-30 000	-100%
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-354 000		-354 000	-100%
1a-Budget Enquête Parcellaire	-438 116	-29 116	-409 000	-93%
B : 177/200-Etudes Générales ZAC	-39 398	-20 316	-19 082	-48%
B : 177/201-AMO Rétrocession	-18 000	-24 960	6 960	39%
1a-Budget Etudes Générales	-57 398	-45 276	-12 122	-21%
B : 177/350-Plateforme Gs et Tvx des Voiries de Desserte (Voies 01 Et	-1 200 000		-1 200 000	
B : 177/361-Tvx Voie 07 Devant Ilot 15 + Abords V01 et V12				
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-1 200 000		-1 200 000	
B : 177/376-Voie 11: Trav St Jean , de V06 à V23	-12 264		-12 264	-100%
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-12 264		-12 264	-100%
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-76 299		-76 299	-100%
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile	-12 469	-21 801	9 332	
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-44 094	-70 850	26 756	61%
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-228 000		-228 000	-100%
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-66 710	-5 749	-60 961	-91%
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-35 527		-35 527	-100%
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-5 286		-5 286	-100%
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-41 871	-5 976	-35 895	-86%
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Boulevard	-22 791	-16 791	-6 000	-26%
2-Budget Travaux	-533 047	-121 167	-411 880	-77%
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-46 739		-46 739	-100%
B : 177/312-Démolition R5 Partielle	-62 936	-4 404	-58 532	-93%
B : 177/313-Démolition Sanitor+ 174/180 Rabatau	-76 155	-32 801	-43 354	
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-53 993		-53 993	-100%
2a-Budget Démolitions	-239 823	-37 205	-202 618	-84%
B : 177/325-Dépollution	-359 005		-359 005	
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-14 303		-14 303	-100%
2c-Budget Dépollution	-373 308		-373 308	-100%
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-447 667	-120 409	-327 258	-73%
2e-Budget Honoraires Techniques	-447 667	-120 409	-327 258	-73%
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-132 213	-280 866	148 653	112%
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-128	-128		
B : 177/502-Assurance	-6 453	-36 873	30 420	471%
B : 177/503-Taxes Foncières	-188 542	-146 480	-42 062	-22%
3-Budget Dépenses Annexes	-327 336	-464 347	137 011	42%
B : 177/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€				
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-193 211	-36 293	-156 918	-81%
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-118 739	-103 060	-15 679	-13%
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%				
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-5 137	-3 931	-1 206	-23%
4-Budget Remuneration	-317 087	-143 284	-173 803	-55%
Sous-total dépenses	-4 067 315	-962 521	-3 104 794	-76%
A : 177/146-Cessions Bonnefoy	303 358		-303 358	
A : 177/155-Ilot 15				
A : 177/156-44 Eiffel	864 575	864 575		
1a-Budget Cessions	1 167 933	864 575	-303 358	-26%
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	82 359	97 831	15 472	19%
A : 177/501-Produits Divers	7 200	28 381	21 181	294%
A : 177/520-Remboursement Dépollution				
3-Budget Divers	89 559	126 212	36 653	41%
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	400 000		-400 000	
4-Budget Participations	400 000		-400 000	
Sous-total recettes	1 657 492	990 787	-666 705	-40%
Sous-total TVA	16 238	86 451	-70 213	
Variation	-2 393 585	114 717	-3 841 712	

***ECOLE CAPELETTE :**

BILAN ET ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC au 31/12/21	A fin 2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	15-oct
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-58 195	-11 639	-69 834	-58 164	-6 360	-5 310		
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)	-40 000	-8 000	-48 000	-42 240	-5 760			
B : 1774/400-Ordonnance Pilotage Coordination OPC	-123 480	-24 696	-148 176		-7 750	-58 817	-74 393	-7 216
B : 1774/401-Bureau Contrôle Ct	-44 525	-8 905	-53 430	-4 620	-7 200	-18 000	-21 810	-1 800
B : 1774/402-Coordonateur Sécurité CSPS	-33 030	-6 606	-39 636	-378	-2 400	-4 800	-29 658	-2 400
B : 1774/403-Maitrise d'Oeuvre +miss Compl (Ecole)	-995 200	-212 661	-1 207 861	-611 537	-133 505	-192 000	-226 050	-44 769
B : 1774/404-Maitrise d'Oeuvre (Gymnase)	-82 000	-16 225	-98 225	-95 971				-2 254
B : 1774/406-Maitrise d'Oeuvre Gymnase (To)	-191 395	-37 569	-228 964		-101 685	-42 000	-79 200	-6 079
B : 1774/408-Indemnités Concours (4 Candidats)	-170 250	-34 050	-204 300	-204 300				
B : 1774/409-Provision Evolution Marchés de Service	-54 018	-10 804	-64 822					-64 822
A-Budget Marchés de Services	-1 792 093	-371 155	-2 163 248	-1 017 210	-264 660	-320 927	-431 111	-129 340
B : 1774/300-Services Concédés/Raccordements	-60 000	-12 000	-72 000		-16 851	-21 574	-33 574	-1
B : 1774/302-Travaux Divers	-73 300	-14 660	-87 960		-87 960			
B : 1774/303-Travaux Ecole	-8 300 000	-1 660 000	-9 960 000		-1 200 000	-4 200 000	-3 600 000	-960 000
B : 1774/304-Travaux Gymnase	-2 400 000	-480 000	-2 880 000			-1 200 000	-1 440 000	-240 000
B : 1774/305-Dépollution	-875 639	-175 128	-1 050 767		-900 000	-150 767		
B : 1774/307-Tolérance sur Montant Travaux	-560 000	-112 000	-672 000		-168 000	-168 000	-168 000	-168 000
B : 1774/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-586 505	-117 301	-703 806			-351 903		
B : 1774/501-1% Artistique	-107 000	-21 400	-128 400				-128 400	
B-Budget Travaux Ecole Capelette	-12 962 444	-2 592 489	-15 554 933		-2 372 811	-6 092 244	-5 721 877	-1 368 001
B : 1774/502-Assurance TRC et Do	-186 420		-186 420		-186 420			
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Divers	-20 000	-3 615	-23 615	-20 853	-2 763			1
C-Budget Divers Ecole Capelette	-206 420	-3 615	-210 035	-20 853	-189 183			1
B : 1774/306-Provision pour Révision de Prix	-963 000	-192 600	-1 155 600		-120 000	-360 000	-360 000	-315 600
D-Budget Travaux Ecole Capelette	-963 000	-192 600	-1 155 600		-120 000	-360 000	-360 000	-315 600
B : 1774/100-Acquisition Foncier Ilot 11 et Ilot 12	-649 317	-952	-650 269	-651 294	1 025			
E-Budget Acq Ecole Capelette	-649 317	-952	-650 269	-651 294	1 025			
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-828 664		-828 664	-75 519	-141 737	-275 700	-261 864	-73 844
B : 1774/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-41 433		-41 433					-41 433
F-Budget Remuneration Ecole Capelette	-870 097		-870 097	-75 519	-141 737	-275 700	-261 864	-115 277
Sous-total dépenses	-17 443 371	-3 160 811	-20 604 182	-1 764 876	-3 087 366	-7 048 871	-6 774 852	-1 928 217
A : 1774/330-Participations Ville Equipement Ecole Capelette	17 443 371	3 488 674	20 932 045	1 907 020	3 500 000	7 000 000	6 600 512	1 924 513
4-Budget Participations Equipements	17 443 371	3 488 674	20 932 045	1 907 020	3 500 000	7 000 000	6 600 512	1 924 513
Sous-total recettes	17 443 371	3 488 674	20 932 045	1 907 020	3 500 000	7 000 000	6 600 512	1 924 513
Sous-total tva			-327 864					-327 864
Tresorerie brute				142 144	554 778	505 907	331 567	-1

TABLEAU DES ECARTS-TTC ECOLE CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	TTC au 31/12/21	ECART
En Euros	Budget approuvé	Budget actualisé	TTC
A-Budget Marchés de Services	-2 234 038	-2 163 248	-70 790
B : 1774/300-Services Concédés/Raccordements	-72 000	-72 000	
B : 1774/302-Travaux Divers	-87 960	-87 960	
B : 1774/303-Travaux Ecole	-9 960 000	-9 960 000	
B : 1774/304-Travaux Gymnase	-2 880 000	-2 880 000	
B : 1774/305-Dépollution	-600 000	-1 050 767	450 767
B : 1774/307-Tolérance sur Montant Travaux	-672 000	-672 000	
B : 1774/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-703 806	-703 806	
B : 1774/501-1% Artistique	-128 400	-128 400	
B-Budget Travaux Ecole Capelette	-15 104 166	-15 554 933	450 767
C-Budget Divers Ecole Capelette	-210 022	-210 035	13
D-Budget Travaux Ecole Capelette	-1 155 600	-1 155 600	
E-Budget Acq Ecole Capelette	-671 441	-650 269	-21 172
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-814 468	-828 664	14 196
B : 1774/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-40 723	-41 433	710
F-Budget Remuneration Ecole Capelette	-855 191	-870 097	14 906
Sous-total dépenses	-20 230 458	-20 604 182	373 724
A : 1774/330-Participations Ville Equipement Ecole Capelette	20 573 467	20 932 045	358 578
4-Budget Participations Équipements	20 573 467	20 932 045	358 578
Sous-total recettes	20 573 467	20 932 045	358 578
Sous-total tva	-343 009	-327 864	-15 145

ECART 2021-TTC ECOLE CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 1774/100-Acquisition Foncier Ilot 11 et Ilot 12	-526 920	-506 773	-20 147	-4%
E-Budget Foncier	-526 920	-506 773	-20 147	-4%
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-14 934	-9 564	-5 370	-36%
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)				
B : 1774/400-Ordonnance Pilotage Coordination OPC	-14 400		-14 400	-100%
B : 1774/401-Bureau Contrôle Ct	-12 720		-12 720	-100%
B : 1774/402-Coordonateur Sécurité CSPS	-5 854		-5 854	-100%
B : 1774/403-Maitrise d'Oeuvre (Ecole)	-288 000	-295 121	7 121	2%
B : 1774/404-Maitrise d'Oeuvre (Gymnase)	-65 056		-65 056	-100%
B : 1774/405-Maitrise d'Oeuvre (Miss Compl TF)	-93 000		-93 000	-100%
B : 1774/406-Maitrise d'Oeuvre (To)				
B : 1774/407-Maitrise d'Oeuvre (Dépollution)				
A-Budget Marchés de Services	-493 964	-304 685	-189 279	-38%
B : 1774/300-Services Concédés/Raccordements				
B : 1774/302-Travaux Divers				
B : 1774/303-Travaux Ecole	-600 000		-600 000	-100%
B : 1774/304-Travaux Gymnase				
B : 1774/305-Dépollution	-600 000		-600 000	-100%
B : 1774/306-Provision pour Révision de Prix	-288 900		-288 900	-100%
B : 1774/307-Tolérance sur Montant Travaux	-168 000		-168 000	-100%
B : 1774/501-1% Artistique	-24 000		-24 000	-100%
B-Budget Travaux Ecole Capelette	-1 680 900		-1 680 900	-100%
B : 1774/502-Assurance TRC et Do	-186 420		-186 420	-100%
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Divers	-10 824	-12 556	1 732	16%
C-Budget Divers Ecole Capelette	-197 244	-12 556	-184 688	-94%
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-126 738	-38 241	-88 497	-70%
F-Budget Remuneration Ecole Capelette	-126 738	-38 241	-88 497	-70%
Sous-total dépenses	-3 025 766	-862 255	-2 163 511	-72%
A : 1774/330-Participations Ville Equipement Ecole Capelette	8 166 170	1 907 020	6 259 150	-77%
4-Budget Participations Équipements	8 166 170	1 907 020	6 259 150	-77%
Sous-total recettes	8 166 170	1 907 020	6 259 150	
Variation	5 140 404	1 044 765	4 095 639	

***POLE CAP EST :**

BILAN ET ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE CAP EST

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21	TVA	TTC au 31/12/21	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 Prév.
	Budget actualisé					
1-Budget Foncier	-2 813 222	-3 086	-2 816 308	-2 816 309		1
B : 1771/200-Etudes Générales Panofrance	-277 997	-54 481	-332 478	-332 477		-1
B : 1771/300-Démolition Panofrance	-93 000	-18 228	-111 228	-111 228		
B : 1771/301-Démolition Caserne Eguison	-345 372	-67 552	-412 924	-412 924		
B : 1771/304-VRD Infrastructures Publiques	-3 625 146	-710 367	-4 335 513	-4 335 511		-2
B : 1771/305-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-8 472 976	-1 663 040	-10 136 016	-10 133 296	-1 001	-1 719
B : 1771/306-Déplacement Ligne Edf	-1 310 085	-256 776	-1 566 861	-1 566 861		
B : 1771/307-Couverture du Jarret	-651 128	-127 621	-778 749	-778 749		
B : 1771/308-Aménagement Paysagers	-877 599	-172 010	-1 049 609	-1 049 608		-1
B : 1771/320-Travaux Imprévus Cap Est	-12 337	-2 418	-14 755	-14 755		
B : 1771/400-Honoraires Techniques Cap Est	-422 281	-82 768	-505 049	-505 047		-2
2-Budget Travaux	-16 087 921	-3 155 261	-19 243 182	-19 240 456	-1 001	-1 725
3-Budget Dépenses Annexes	-430 346	-68 917	-499 263	-499 258		-5
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-949 870		-949 870	-949 874		4
B : 1771/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 018 659		-1 018 659	-1 018 658		-1
B : 1771/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-119 214		-119 214		-119 214	
4-Budget Remuneration	-2 087 743		-2 087 743	-1 968 532	-119 214	3
5-Budget Frais Financiers	-1 556 028		-1 556 028	-1 556 031		3
Sous-total dépenses	-22 975 260	-3 227 264	-26 202 524	-26 080 586	-120 215	-1 723
1-Budget Cessions	14 497 765	2 678 507	17 176 272	17 176 271		1
3-Budget Divers	10 463 778	241 114	10 704 892	10 704 892		
A : 1771/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-12 676		-12 676			-12 676
A : 1771/411-Participations Ville Panofrance	-1 973 608	1	-1 973 607	-1 973 607		
4-Budget Participations	-1 986 284	1	-1 986 283	-1 973 607		-12 676
Sous-total recettes	22 975 259	2 919 622	25 894 881	25 907 556		-12 675
Sous-total TVA	1	-1	307 639	304 920	1 001	1 718
Trésorerie brute				131 890	12 676	-4

TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE CAPEST

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	TTC au 31/12/21	ECART
En Euros	Budget approuvé	Budget actualisé	TTC
1-Budget Foncier	-2 815 196	-2 816 308	-1 112
B : 1771/200-Etudes Générales Panofrance	-332 478	-332 478	
B : 1771/300-Démolition Panofrance	-111 228	-111 228	
B : 1771/301-Démolition Caserne Eguison	-412 924	-412 924	
B : 1771/304-VRD Infrastructures Publiques	-4 335 513	-4 335 513	
B : 1771/305-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-10 149 112	-10 136 016	13 096
B : 1771/306-Déplacement Ligne Edf	-1 566 861	-1 566 861	
B : 1771/307-Couverture du Jarret	-778 749	-778 749	
B : 1771/308-Aménagement Paysagers	-1 049 609	-1 049 609	
B : 1771/320-Travaux Imprévus Cap Est	-14 755	-14 755	
B : 1771/400-Honoraires Techniques Cap Est	-505 049	-505 049	
2-Budget Travaux	-19 256 278	-19 243 182	13 096
3-Budget Depenses Annexes	-499 263	-499 263	
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-949 870	-949 870	
B : 1771/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 019 262	-1 018 659	603
B : 1771/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-119 214	-119 214	
4-Budget Remuneration	-2 088 346	-2 087 743	603
5-Budget Frais Financiers	-1 556 028	-1 556 028	
Sous-total dépenses	-26 215 111	-26 202 524	12 587
1-Budget Cessions	17 176 272	17 176 272	
3-Budget Divers	10 704 892	10 704 892	
A : 1771/400-Participations Metropole à l'Équilibre		-12 676	-12 676
A : 1771/411-Participations Ville Panofrance	-1 973 608	-1 973 607	1
4-Budget Participations	-1 973 608	-1 986 283	-12 675
Sous-total recettes	25 907 556	25 894 881	-12 675
Sous-total TVA	307 555	307 639	84

***POLE DE LOISIRS :**
BILAN ET ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE DE LOISIR

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/21	TVA	TTC au 31/12/21	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 Prév.
	Budget actualisé					
1-Budget Foncier	-5 242 609	-5 602	-5 248 211	-5 248 210		-1
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-359 848	-70 539	-430 387	-430 386		-1
B : 1773/300-Dépollution Pôle de Loisirs	-6 620 197	-1 284 012	-7 904 209	-7 904 209		
B : 1773/301-Travaux Pôle de Loisirs	-1 163 218	-227 991	-1 391 209	-1 391 209		
B : 1773/400-Honoraires Techniques Pôle de Loisirs	-266 027	-52 179	-318 206	-234 270		-83 936
2-Budget Travaux	-8 409 290	-1 634 721	-10 044 011	-9 960 074		-83 937
3-Budget Dépenses Annexes	-335 620	-47 553	-383 173	-383 174		1
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-699 376		-699 376	-694 758		-4 618
B : 1773/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 000 757		-1 000 757	-1 000 757		
B : 1773/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-78 772		-78 772			-78 772
4-Budget Remuneration	-1 778 905		-1 778 905	-1 695 515		-83 390
Sous-total dépenses	-15 766 424	-1 687 876	-17 454 300	-17 286 973		-167 327
1-Budget Cessions	14 296 535	2 638 085	16 934 620	16 934 620		
A : 1773/501-Produits Divers	60 503		60 503	60 503		
A : 1773/502-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	3 164 344	174 846	3 339 190	1 916 086		1 423 104
3-Budget Divers	3 224 847	174 846	3 399 693	1 976 589		1 423 104
A : 1773/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-504 207		-504 207			-504 207
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-1 250 752		-1 250 752	-1 250 752		
4-Budget Participations	-1 754 959		-1 754 959	-1 250 752		-504 207
Sous-total recettes	15 766 423	2 812 931	18 579 354	17 660 457		918 897
Sous-total TVA	1	-1	-1 125 055	-1 164 330		39 275
Trésorerie brute				-790 846	-790 846	-1

ECHÉANCIER Consolidé

Cumul des prévisions TTC En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	2022 Prév.	2023 Prév.	2024 Prév.	2025 15-oct
Total recettes	173 094 557	126 636 033	6 968 257	23 451 755	7 217 116	8 821 396
Total dépenses	-174 340 151	-138 800 198	-7 575 238	-10 490 607	-12 538 974	-4 935 134
Total trésorerie transitoire	2 390 868	13 949 319	13 015	-12 500 000		928 534
Trésorerie globale		925 744	332 779	834 920	-4 486 938	-6

TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE DE LOISIRS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget approuvé	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Foncier	-5 248 211	-5 248 211	
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-430 387	-430 387	
B : 1773/300-Dépollution Pôle de Loisirs	-9 324 272	-7 904 209	-1 420 063
B : 1773/301-Travaux Pôle de Loisirs	-1 391 209	-1 391 209	
B : 1773/400-Honoraires Techniques Pôle de Loisirs	-318 206	-318 206	
2-Budget Travaux	-11 464 074	-10 044 011	-1 420 063
3-Budget Depenses Annexes	-383 173	-383 173	
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-758 545	-699 376	-59 169
B : 1773/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 000 757	-1 000 757	
B : 1773/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-81 731	-78 772	-2 959
4-Budget Remuneration	-1 841 033	-1 778 905	-62 128
Sous-total dépenses	-18 936 491	-17 454 300	-1 482 191
A : 1773/144-Cession Terrain PCg Vdm	2 150 000	2 150 000	
A : 1773/145-Vente Pôle de Loisirs	14 784 620	14 784 620	
1-Budget Cessions	16 934 620	16 934 620	
A : 1773/501-Produits Divers	60 503	60 503	
A : 1773/502-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	3 339 190	3 339 190	
3-Budget Divers	3 399 693	3 399 693	
A : 1773/400-Participations Metropole à l'Équilibre	741 308	-504 207	-1 245 515
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-1 250 752	-1 250 752	
4-Budget Participations	-509 444	-1 754 959	-1 245 515
Sous-total recettes	19 824 869	18 579 354	-1 245 515
Sous-total TVA	-888 378	-1 125 055	236 677

ECART 2021-TTC CAP EST/POLE DE LOISIRS
Ecart Année 2021 TTC: 1771-PANOFRANCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 1771/110-Frais Annexes Panofrance		-1 112	1 112	
1-Budget Foncier		-1 112	1 112	
B : 1771/305-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-15 822		-15 822	-100%
2-Budget Travaux	-15 822		-15 822	-100%
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-655	-56	-599	-92%
B : 1771/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-119 214		-119 214	-100%
4-Budget Remuneration	-119 869	-56	-119 813	-100%
Sous-total dépenses	-135 691	-1 167	-134 524	-99%
C : 177/A520-Crédit de TVA Remboursé	2 635		2 635	
Sous-total TVA	2 635	-1 279	3 914	

TABLEAU DES ACQUISITIONS

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
74 rue curtel lot5		SOCIME	860 000,00	2 051,00	0,00	20/09/2006	26/09/2006
169 Boulevard Rabatau	586 C 145	TERKI	280 400,00	244,00	0,00	30/04/2009	05/08/2009
Immeuble 52 Av de la Capelette	855 R 39 et 52	SCI LA CAPELETTE	101 000,00	153,00	0,00	25/09/2009	18/11/2009
2 Bd Bonnefoy / 60 Av Capelette	855 R 43	SCI AZUR	375 000,00	58,00	0,00	06/11/2009	16/11/2009
44 gustave Eiffel	855 P 53	SCI EIFFEL	1 300 000,00	2 096,00	620,00	13/07/2010	20/07/2010
222 Boulevard Rabatau	855 R 25	TARDIEU	282 000,00	247,00	0,00	29/08/2014	16/09/2014
64 bd lazer/74 rue alfred curtel - lots 23 et 1/8 du lot 29	855 M 2	BEITONE	221 000,00	0,00	0,00	27/02/2015	20/05/2015
64 rue alfred curtel - lot 27 et 1/8 lot 29	855 M 2	LO MONACO	90 000,00	855,00	0,00	30/03/2015	11/06/2015
4 Rue A. Saurel-855O105-Angelone	855O105 lot 175/214	SOGIMA	122 201,00	61,00	0,00	31/07/2015	06/10/2015
4 Rue A. Saurel-855O105-Chabot	855O105 lot 173/182	SOGIMA	195 501,00	97,00	0,00	31/07/2015	06/10/2015
147 bd rabatau - lots 1/2 et 4	856 C 149	automobile club de provence	407 880,00	0,00	0,00	11/04/2016	01/12/2016
1 bd fernand bonnefoy	855 C 75	Ville de Marseille - Chapelle	61 236,00	486,00	0,00	29/04/2016	18/11/2016
174-182 bd rabatau - lots 1/2/3/4/5 et 10-11	855 R 5	grande loge de france	1 761 000,00	1 067,00	0,00	28/10/2016	04/11/2016
4 Rue A. Saurel	855O114	Syndicat des copropriétaires des hauts de St Jean	12 946,00	92,00	0,00	30/06/2017	23/04/2018
4 Rue A. Saurel/ Bd St Jean-855O104	855O104	SOGIMA	49 302,00	372,00	0,00	30/06/2017	23/04/2018
4 Bd st jean-855O25	855O25	SOGIMA	59 872,00	446,00	0,00	30/06/2017	23/04/2018
4 Rue A. Saurel-Copie	855O114	Syndicat des copropriétaires des hauts de St Jean	12 946,00	92,00	0,00	30/06/2017	23/04/2018
74 rue alfred curtel - lots 33 et 34	855 M 2	COHEN	1 200 000,00	1 350,00	0,00	07/07/2017	28/11/2017
65 bd lazer/8 bd St Jean (ex locaux CRC)	855O23	CAP 10 SARL	562 413,60	1 310,00	0,00	30/09/2017	24/10/2018
75 rue alfred curtel/75 bd des acieries + reemploi	855 O 32	BROSSETTE	1 127 000,00	2 830,00	0,00	30/11/2017	25/07/2018
50 rue alfred curtel	855 O 33	ALMA INVEST	753 200,00	355,00	2 000,00	30/11/2017	03/07/2018
rue henry cousinou 855O123	855 O 113 p devenue O123	SDC Hauts de Saint Jean SOGIMA	65 416,00	488,00	0,00	30/11/2017	27/08/2018
rue Henry Cousinou (8-10 bld St Jean)	855 O 12 et 855 O 110 partie	UNICIL	77 692,00	581,00	0,00	30/11/2017	10/07/2018
65 bd des acieries/rue gustave eiffel	855 P 145 (Ex P 30)	SCI JLB	1 405 400,00	2 965,00	0,00	21/12/2017	15/05/2018
64 bd lazer/74 rue alfred curtel - lots 26 et 1/8e du lot 29	855 M 2	INDIVISION BEITONE BELLAVITA	200 000,00	52,00	0,00	21/12/2017	07/05/2018
64/74 rue alfred curtel - lot 29 1/8	855 M 2	GAUDIN	1 950,00	312,00	0,00	27/06/2018	06/12/2018
74 Curtel Lot 11 ex déchetterie	855M2	FORGES ET CLOUTERIE REUNIES DE MOHON LEFORT ET CIE	54 000,00	1 010,00	0,00	27/06/2018	05/12/2019
65 bd Lazer/8 bd St Jean (ex locaux SANITOR)	855O23-26-27	CAP 10 SARL	664 950,40	1 100,00	0,00	30/09/2018	24/10/2018
rue gustave eiffel	855 P 41	lotissement	1,00	11 168,00	0,00	29/10/2021	00/00/00
46 rue gustave eiffel	855 P 146	sci fi	200 000,00	0,00	0,00	01/06/2025	00/00/00
1 bd fernand bonnefoy/Bd Rabatau	855 R 92 (voirie)	ERILIA	40 204,00	297,00	0,00	30/09/2025	00/00/00
			12 544 511	32 235			
222 Av de la capelette	855 L 47p et 855 L 53p	ORT FRANCE	39 808,00	304,00	120,00	31/10/2018	27/12/2018
rue marguerite de provence Bd st jean-rue alfred Curtel	855 O 108 partie devenue O127	SOGIMA	5 904,00	41,00	120,00	31/10/2018	27/05/2020
34 Bd st jean-terrain	855O107p	Logis méditerranée (LOGIMED)	21 196,00	153,00	120,00	31/10/2018	09/05/2019
Elarg. Lazer P74 Partie Sfic	855 P 74 partie	SFIC	109 008,00	420,00	0,00	28/05/2019	05/12/2019
64 rue alfred curtel - lot 31	855 M 2	INDIVISION POGETTI FABRE	265 000,00	81,00	3 267,00	28/02/2020	16/06/2020
64 rue alfred curtel - lot 32	855 M 2	BOUCHET FONTAINE	320 000,00	72,00	4 439,51	28/02/2020	14/05/2020
Elarg. Haut Curtel N9 ET n58Partie Esat-Rue curtel	855 N9 et N58	HOSPITALITE POUR LES FEMMES	45 880,00	334,00	0,00	28/02/2020	15/03/2021
34 rue alfred curtel-llot15	855 O 52	SCI ST ESPRIT	3 593 600,00	3 266,00	1 100,30	30/09/2020	07/01/2021
17 Curtel/44 St Jean- Elarg. Haut Curtel N59- Syndic copro ESPACE SAINT JEAN	855 N 59	ESPACE SAINT JEAN	29 116,00	213,00	0,00	31/05/2021	08/12/2021
64/74 rue alfred curtel - lot 25	855 M 2	Liger	158 850,00	0,00	0,00	30/04/2022	00/00/00
lilot 19-O 70 Vhj		SCI VHU	19 130,20	0,00	0,00	30/04/2022	00/00/00
Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis		LE WILSON	25 000,00	0,00	0,00	01/12/2022	00/00/00
64 rue alfred curtel - lot 24	855 M 2	panariello zinno	125 740,00	0,00	0,00	30/04/2022	00/00/00
64 rue alfred curtel - lot 28	855 M 2	sci caplaz	107 000,00	0,00	0,00	31/12/2023	00/00/00
64 rue alfred curtel - lots 2/3 et 12	855 M 2	Association EN ASNR mosquee	700 000,00	0,00	0,00	31/12/2025	00/00/00
			5 565 232	4 884			
62 av de la capelette	855 C 76	SNC BAR LE BERGERAC	167 150,00	0,00	0,00	30/01/2015	00/00/00
62 av de la capelette	855 C 76	SCI NPC	458 000,00	0,00	0,00	30/01/2015	00/00/00
72 av de la capelette		EXPANSION 3000	57 000,00	0,00	0,00	30/01/2015	18/02/2015
74 rue curtel lot35		GROUPE CAPELETTE	390 836,00	0,00	0,00	04/05/2016	17/05/2016
74 rue Curtel lot5		RIBIERE	400 000,00	0,00	0,00	14/11/2016	08/12/2016
74 rue curtel lot5		NOIRECLERC	216 000,00	855,00	0,00	19/01/2017	31/01/2017
75 rue alfred curtel/75 bd des acieries	855O32	BROSSETTE	893 200,00	0,00	0,00	30/11/2017	25/07/2018
65 bd Lazer/8 bd St Jean (transfert du fonds)		(ex locaux SANITOR)	2 695 622,42	0,00	0,00	30/11/2018	11/01/2021
74 rue curtel		ASSOCIATION MOSQUEE	221 800,00	0,00	0,00	04/05/2025	00/00/00
			5 499 608	855			
11 Bd schoesling	855 P83 Lots 35 et 36	PARASCANDOLA	46 000,00	0,00	0,00	11/03/2016	30/03/2016
			46 000	0			

TABLEAU DES CESSIONS

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
42 gustave Eiffel	855 P 178	Echange CAP 10	340	5	68	09/06/2022	09/06/2022
Total 2-Cessions			340	5			
855C142-144-145-148	ILOT 8	SOGIMA	1 202 577	1 496	804	23/10/2014	20/12/2016
44 EIFFEL	855 P 53	CAP 10	800 000	2 096	382	24/10/2018	11/01/2021
44 EIFFEL-74 Curtel	855 P 164 et 855 M 15	CAP 10	64 575	934	69	24/10/2018	11/01/2021
Ilot 15	SDP	VDM	6 000 000	10 000	600	30/09/2023	30/06/2025
Total 2L-Cessions Logements			8 067 152	14 526			
855P181 (ex144) échange -10 boulevard Lazer	855P144 P2 devenu P181	Le WILSON	15 000	107	140	00/00/00	17/06/2022
Total 3-Cessions à définir			15 000	107			
Ilot parking BONNEFOY	855 P122&123	TARIZZO	2 080 000	8 000	260	21/12/2021	31/12/2023
Ilot 15 COMMERCES	SDP		386 000	1 544	250	30/09/2023	30/06/2025
Total 5b-Cessions Commerces			2 466 000	9 544			
4 Rue A. Saurel-855O105-ex angelone	855O105 lot 173/175/182/214	AMP	170 000	158	1 076	31/07/2022	00/00/00
Maison Rabatau	SDP	AMP	600 000	0		31/12/2022	01/12/2024
4 Rue A. Saurel-855O105-Chabot	855O105 lot 173/175/182/214	AMP	195 501	158	1 237	31/07/2023	00/00/00
Total 9-Cessions biens de retour Concédant			965 501	316			