



SOLEAM



METROPOLE AIX MARSEILLE

**CONCESSION CAPELETTE
N°T 1600911CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2022**

SOMMAIRE

I.	RAPPORT DE PRESENTATION	4
1)	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	4
2)	CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	5
3)	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	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 :	11
III.	RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ÉCARTS CONSTATÉS 2022.....	13
	177 ZAC de la CAPELETTE	13
1)	LES DEPENSES	13
a.	<i>Les acquisitions foncières.....</i>	13
b.	<i>Les Dossiers en phase « Études »</i>	14
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	14
d.	<i>Le budget « Dépenses annexes »</i>	16
e.	<i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	16
2)	LES RECETTES	16
a.	<i>Les cessions</i>	17
b.	<i>Le budget « Divers »</i>	17
c.	<i>Le budget « Participation Concédant »</i>	17
	RAS	17
	ECOLE CAPELETTE	18
1)	LES DEPENSES	18
2)	LES RECETTES	19
	CAP EST-POLE DE LOISIRS/PANOFRANCE	20
1)	LES DEPENSES	20
	LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAPELETTE	20
IV.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES:	20
1)	LES DEPENSES ZAC	20
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	20
b.	<i>En ce qui concerne les études</i>	20
c.	<i>En ce qui concerne les travaux</i>	22
d.	<i>En ce qui concerne les dépenses diverses pour la ZAC de la Capelette</i>	23
e.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire pour la ZAC de la Capelette</i>	23
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de cession</i>	25
b.	<i>En ce qui concerne les autres Recettes :</i>	25
2)	BILAN CONSOLIDE : LES PARTICIPATIONS DU CONCÉDANT	25
3)	LE GROUPE SCOLAIRE	26
	POUR RAPPEL : LA PARTICIPATION DE LA VDM À LA RÉALISATION DU GS FIXE AU CRAC 2021	26
4)	LES DEPENSES ET RECETTES DU LOTISSEMENT CAP EST ET DU POLE DE LOISIRS	26
a.	<i>Les dépenses</i>	26
b.	<i>Les recettes</i>	27
V.	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	28
VI.	ANNEXES	36
	Bilan prévisionnel consolidé AU 31/12/22	36
	*177- ZAC CAPELETTE : Bilan prévisionnel AU 31/12/22	37
	Échéancier de trésorerie prévisionnelle ZAC CAPELETTE	38

TABEAU DES ECARTS-HT/TTC CONCESSION/ZAC CAPELETTE	41
TABEAU DES ECARTS-HT/TTC CONCESSION/ZAC CAPELETTE	43
ECART 2022-TTC CONCESSION/ZAC CAPELETTE	44
ECART 2022-TTC ECOLE CAPELETTE	45
*177.1 POLE CAP EST :	46
BILAN ET Échéancier de trésorerie prévisionnelle POLE CAP EST/Panofrance	46
TABEAU DES ECARTS-TTC POLE CAP EST.....	46
*177.3 POLE DE LOISIRS :	47
BILAN ET Échéancier de trésorerie prévisionnelle POLE DE LOISIR	47
ECHÉANCIER Consolidé.....	47
1.TABEAU DES ACQUISITIONS	48
TABEAU DES CESSIONS.....	49

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption aboutie le 28/11/2013.
Concédant :	Ville de Marseille
Concession d'aménagement :	délibération du conseil municipal n° 96/450/EUGE du 22 juillet 1996, notifiée le 15 octobre 1996
Durée initiale :	6 ans à compter du 15 octobre 1996
Avenant n°1 modifiant la rémunération du titulaire (CM du 30/11/98) Avenant n°4 modifiant le terme « concession » en Convention Publique d'Aménagement et la participation de la Ville (CM du 29/10/01) Avenant n°5 intégrant la réalisation de l'équipement public de CAP EST et la participation de la Ville (CM du 21/06/04) Avenant n°6 modifiant le périmètre, la durée et la participation financière de la convention (CM du 15/11/04) Avenant n°7 modifiant la durée et la participation financière de la convention (CM du 10/12/07) Avenant n°8 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 5/10/09) Avenant n°9 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 25/10/10) Avenant n°10 constatant la réduction de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan et modifiant son échéancier de versement (CM du 17/10/11). Avenant n°11 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 25/06/12). Avenant n°12 en date du 14/03/2014 actant du transfert de la concession d'aménagement à la SOLEAM Avenant n°13 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 10/10/2014) Avenant n°14 prorogeant la concession de 5 ans, actant la clôture financière de la ZAC Ferrié-Capelette et modifiant l'échéancier de versement de la participation de la ville de Marseille à l'équilibre du bilan (CM du 16/12/2015). Avenant n°15 substituant la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante, en date du 28 avril 2016 Avenant n°16 (convention n°17/0107) modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 15 décembre 2016) Avenant n°17 (convention n°17/0863) modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 13/7/17) Avenant n°18 (convention n°19/0504) intégrant la réalisation d'un équipement scolaire au programme des équipements publics (Délib n°URB 007-5869/19/BM du 16/5/19) Avenant n°19 (convention n°19/0706) modifiant la durée de la concession au 15/10/23, en intégrant la réalisation d'un groupe scolaire d'un montant de 19M€, le montant et l'échéancier de versement de la participation (CM du 20/6/19) Avenant n°20 (convention n°T1600911 CO) modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 17/12/20 et Délib n° URBA 026-9315/20/CM) 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) Avenant n°22 (convention n° Z211113COV) modifiant la durée de la concession au 15/10/25 (CM du 15/12/22 et Délib n° URBA 019-13046/22/CM)	
Échéance actuelle : 15/10/2021->15/10/2023->15/10/25	
Mode de rémunération :	Rémunération forfaitaire 22 868 € 5% sur les dépenses HT 7% sur les recettes HT (commercialisation) 5% sur les recettes HT (gestion) pour la rémunération de liquidation : 0.5% de la demi-

somme des dépenses et des recettes HT
Rémunération de gestion 50k€/an de 2023 à 2025

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

MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE

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 :	19/11/19
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 177.2)
Budget du CRAC au 31/12/2022 :	103 74 254 € TTC (hors ex école VDM 177.2)
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 :	38,076 Millions € TTC (hors école capelette)
Participation (au 31/12/2020):	52 593 713 € TTC (hors école capelette)
Participation versée au 31/12/2020 :	38,076 Millions € TTC (hors école capelette)
Participation (au 31/12/2021):	52 593 713 € TTC (hors école capelette)
Participation versée au 31/12/2021 :	38,076 Millions € TTC (hors école capelette)
Participation (au 31/12/2022):	52 593 713 € TTC (avec école capelette)
Participation versée au 31/12/2022 :	41,217 Millions € TTC (hors école capelette)

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aujourd'hui ce projet est en cours de redéfinition.

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

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

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

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

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

Ce dossier a fait l'objet de trois recours :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le 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 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

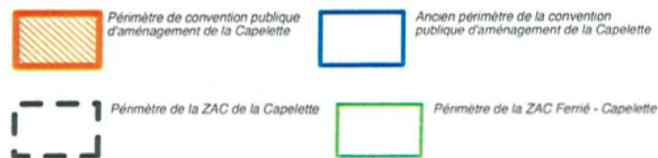
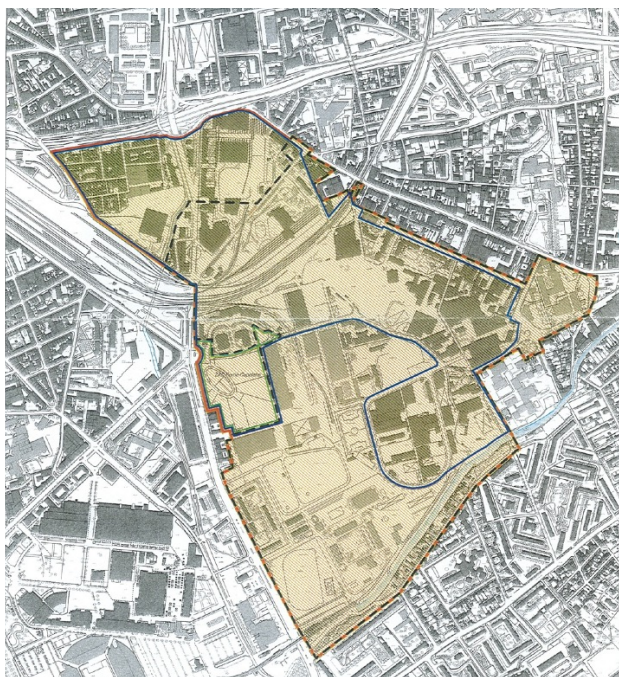
Le CRAC au 31/12/2021 a été approuvé le 15/12/2022 et est dans la continuité de ces orientations.

L'avenant n°22 a pour objet de proroger la durée de la concession de 2 ans soit au 15/10/25. La durée de la concession est prorogée de 2 ans pour tenir compte notamment du décalage de l'opération concernant la réalisation des travaux des abords du Groupe Scolaire. En effet, la livraison du Groupe scolaire étant prévue pour la rentrée 2022, les aménagements doivent être réalisés en parallèle de cette construction et livrés pour cette même rentrée. La décision de réaménager le parc situé sur l'îlot 13 en face de cet équipement public entraîne également un décalage de planning avec une livraison prévue premier semestre 2025.

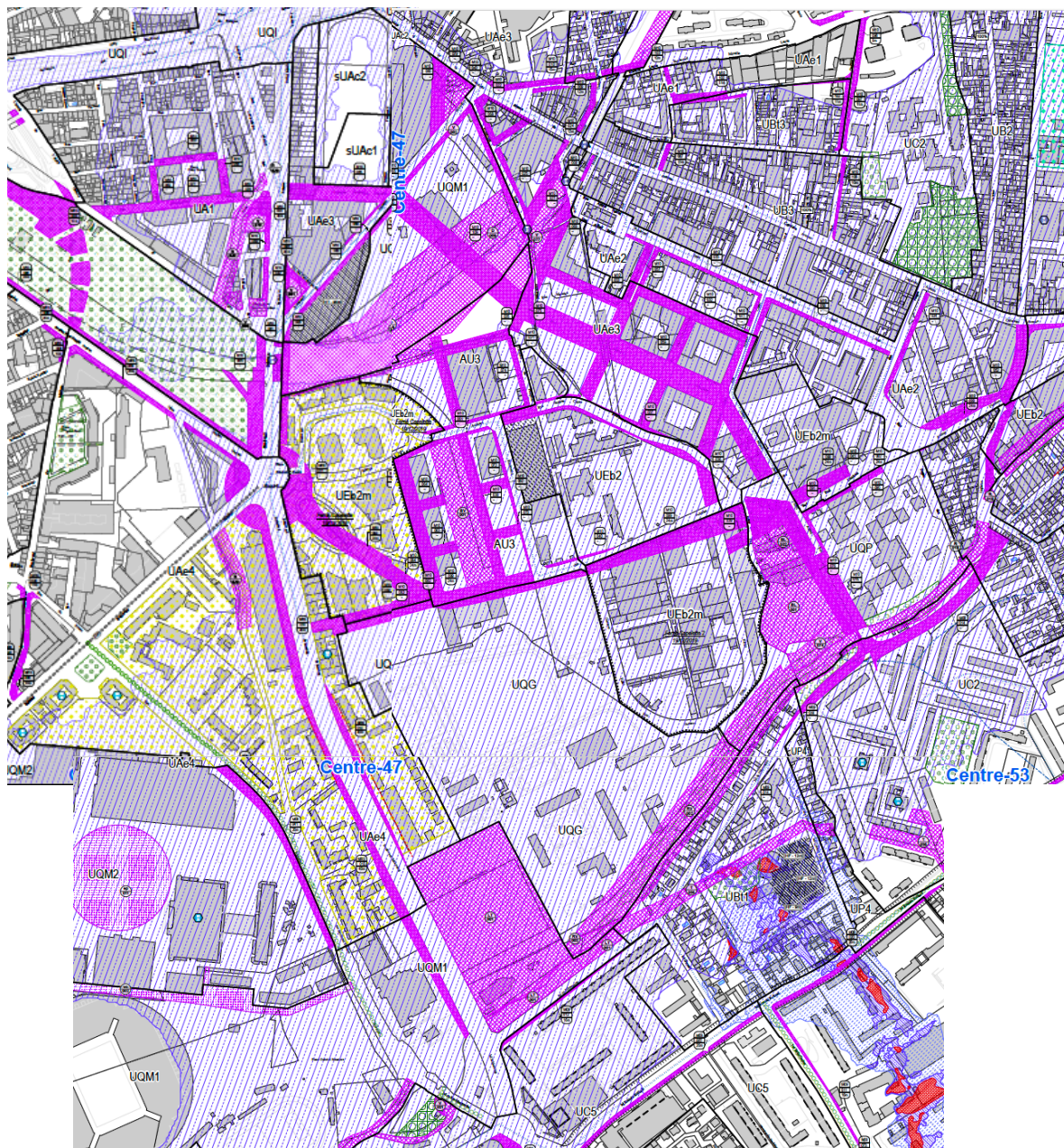
La durée de la concession, a été prorogée de 2 ans, en 2021, jusqu'au 15/10/25, pour tenir compte notamment du décalage de l'opération concernant la réalisation des travaux des abords du Groupe Scolaire. En effet, la livraison du Groupe scolaire étant prévue pour janvier 2025, (repoussée de 6 mois à cause des fouilles archéologiques et de leur préparation) les aménagements doivent être réalisés en parallèle de cette construction et livrés pour cette même date. La décision de réaménager de manière définitive, le parc situé sur l'îlot 13 en face de cet équipement public, entraîne également un décalage de planning avec une livraison prévue premier semestre 2025.

2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT :

CONCESSION CAPELETTE : Plan de Localisation



CONCESSION CAPELETTE : PLUi applicable



III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ÉCARTS CONSTATÉS 2022

177 ZAC de la CAPELETTE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 4 367 662 € TTC à comparer à 3 592 730 € TTC payés soit un écart de – 774 930 € (variation de -18%).

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 177/100-Acquisitions ZAC Capelette		33 488	-33 488	
1-Budget Foncier Réalisé	0	33 488	-33 488	
B : 177/109-P41 Rue Eiffel	1	1	0	0%
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci FI		0	0	
B : 177/114-Evictions Commerciales		0	0	
B : 177/106-Acq Place Rabatau Bonnefoy (Erilia)		0	0	
A : 177/149-Ventes Biens de Relogement+maison Rabatau		0	0	
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-37 481	-47 223	9 742	26%
B : 177/160 Relogement				
1-Budget Foncier	-37 480	-47 222	9 742	26%
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000	-15 000	-10 000	-40%
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 SCI mediterrannée		0	0	
B : 177/127-SFIC		-455 000	455 000	
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-19 130	-19 130	0	0%
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-284 590	-406 070	121 480	43%
1a-Budget Enquête Parcellaire	-328 720	-895 200	566 480	172%
TOTAL BUDGET FONCIER	-366 200	-908 934	542 734	198%

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

- Poste 100 : il s'agit de frais concernant l'acquisition de parcelles nécessaires pour la construction du groupe scolaire. Il s'agit d'un remboursement. Cette dépense est transférée sur le GS.
- Poste 150 : les frais annexes ont été plus importants que prévus pour assurer le suivi des dossiers en cours. En effet, il y a une augmentation des frais d'avocats engagés dans le cadre des procédures d'expropriation en cours.
- Poste 118 : La parcelle n'a pas été encore achetée et son acquisition a été décalée pour 2023.
- Poste 127 : La parcelle a été acquise en 2022 dans le cadre du projet d'aménagement des espaces publics desservant le groupe scolaire.
- Poste 123 et 128 : Ces dépenses ont été plus importantes que prévues et s'expliquent 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 CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-39 958	-5 176	-34 782	-87%
B : 177/201-AMO Rétrocession		-10 076	10 076	
1a-Budget Etudes Générales	-39 958	-15 253	-24 705	-62%

Concernant les études générales de la ZAC, les dépenses ont été plus faibles que prévu, 15 253 € TTC au lieu de 39 958 € TTC. Les dépenses concernent majoritairement des diagnostics obligatoires dans le cadre des ventes de biens.

Le montant des dépenses prévues concernant l'AMO rétrocession (Safege) est de 10 076 € TTC correspondant notamment aux visites de site réalisées, à la finalisation de la mission « Assistance à la rétrocession » et à une partie de la mission « Étude de faisabilité / Définition des travaux complémentaires ».

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 177/350-Abors Ecole Gs	-1 739 408	-1 575 028	-164 380	-9%
B : 177/364-Reprise parc provisoire		0	0	
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-1 739 408	-1 575 028	-164 380	-9%
B : 177/376-Voie 11: Trav St Jean , de V06 à V23	-12 264	0	-12 264	-100%
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-12 264	0	-12 264	-100%
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-17 924	0	-17 924	-100%
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-18 000	0	-18 000	-100%
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau		0	0	
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-47 911	-28 628	-19 283	-40%
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-47 079	0	-47 079	-100%
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-5 286	-5 286	0	0%
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-179 128	-102 980	-76 148	-43%
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Bou	0	0	0	
2-Budget Travaux	-315 328	-136 894	-178 434	-57%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-2 067 000	-1 711 922	-355 078	-166%

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

- Travaux abords École Gs : Certains travaux ont été décalé sur 2023 et 2024.
- Pour le poste 376 : solde du marché VRD décalé en 2023
- Pour le poste 351 : Ces interventions sont prévues pour l'année 2023. Elles sont à réaliser en parallèle des travaux d'aménagement des espaces publics du Groupe scolaire.
- Pour le poste 358 : Entretien et gestion d'un ouvrage non encore rétrocédé à la collectivité.
- Pour le poste 368 : les dépenses des réseaux Enedis sur le boulevard Lazer, en préalable aux travaux préparatoires des abords du groupe scolaire. Les autres dépenses sont décalées sur 2023.
- Pour le poste 369 : Les travaux sont à prévoir en 2023, suite aux nouvelles modifications demandées par les services métropolitains et la mise aux normes PMR.
- Pour le poste 370 : Ce marché est soldé.

- Pour le poste 375 : Ces dépenses correspondent aux études préalables (diagnostic et maîtrise d'œuvre) et aux travaux réalisés pour la réhabilitation du hangar Corania dans le cadre du relogement l'association des « Ultras ».

Travaux démolition :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-54 683	-2 877	-51 806	-95%
B : 177/312-Démolition R5 Partielle-174/180 Rabatau	-240 350	-22 260	-218 090	-91%
B : 177/313-Démolition Sanitor	-206 222	-22 029	-184 193	-89%
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-43 673	-5 715	-37 958	-87%
2a-Budget Démolitions	-544 928	-52 881	-492 047	-90%

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

- Pour le poste 300 : Le montant correspond à une dépense liée à une intrusion au 192 boulevard Rabatau.
- Pour le poste 312 : Le relogement de l'association des « Ultras » ayant pris du retard, cette démolition est décalée sur 2023. Néanmoins, des dépenses ont été réalisées notamment pour le diagnostic amiante avant démolition et pour l'audit PEMD (diagnostic de gestion des déchets issus de la démolition)
- Pour le poste 313 : La démolition du bâtiment SANITOR est décalée pour 2023, ce qui explique les dépenses moins importantes que prévues. Le diagnostic amiante a été réalisé et une alarme de protection contre les intrusions a été mise en place
- Pour le poste 315 : concernant la consignation des réseaux ont été décalées pour les mêmes raisons

Travaux de dépollution et imprévus :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 177/325-Dépollution	-293 460	-51 296	-242 164	-83%
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-18 220	0	-18 220	-100%
2c-Budget Dépollution	-311 680	-51 296	-260 384	-84%

Pour le poste 325 : La réalisation des fouilles archéologiques ont décalé une partie des travaux de dépollution, ce qui explique qu'une partie des dépenses sera reportée à 2023.

Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-314 958	-288 873	-26 085	-8%
B : 177/401-Honoraires Techniques Parc Ilot 13	-15 840	0	-15 840	-100%
B : 177/403-Honoraires Techniques Acieries	-14 400	0	-14 400	-100%
2e-Budget Honoraires Techniques	-345 198	-288 873	-56 325	-16%

Pour le poste 400 : Ces dépenses correspondent aux différentes missions du CSPS (Démolition du R5, de SANITOR et du suivi des fouilles archéologiques), à la mission de l'OPC (gestion des espaces publics autour du groupe scolaire), à la mission de maîtrise d'œuvre (abords du projet bleu Capelette) et ainsi qu'à la mission de suivi dépollution.

Pour le poste 401 : Certaines opérations a dû être décalées dans l'attente d'arbitrage ce qui explique qu'il n'y a pas eu de dépenses concernant les honoraires techniques pour l'ilot 13 et les honoraires techniques concernant le projet des Acières.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-227 571	-191 767	-35 804	-16%
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-147	-88	-59	-40%
B : 177/502-Assurance	-32 456	-34 267	1 811	6%
B : 177/503-Taxes Foncières	-155 000	-158 625	3 625	2%
3-Budget Depenses Annexes	-415 174	-384 747	-30 426	-7%

Les écarts s'expliquent de la manière suivante :

- Pour le poste 500 : Les dépenses ont été moins importantes que prévues. Néanmoins, les mises sous surveillance ont été renouvelées sur les bâtiments qui ne sont pas encore démolis ou réhabilités.
- Pour le poste 502 : réévaluation de la prime d'assurance par le prestataire.
- Pour le poste 503 : réévaluation des impôts.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 177/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-67 008	0	-67 008	-100%
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-190 571	-139 532	-51 039	-27%
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-18 739	-39 294	20 555	110%
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%	0	0	0	
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-1 206	0	-1 206	-100%
4-Budget Remuneration	-277 524	-178 827	-98 698	-36%

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

A320 : Parcelle P41 (rue G.Eiffel). Acq non effectuée en attente de validation pour le projet voie verte.

A310 : La rémunération sur dépenses a été moins importantes que prévue.

A320 : La rémunération sur recettes est liée notamment à la signature de l'acte authentique concernant la vente du T2 (situé rue Alfred Saurel) et la promesse de vente pour les maisons Rabatau.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 3 468 256€ TTC à comparer à 3 568 161€ TTC reçues soit un écart de 100 225€ (variation de 3%).

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 177/146-Cession Bonnefoy Capelette		161 340	-161 340	
A : 177/149-Vente Biens de relogement	170 000	50 000	120 000	-71%
A : 177/155-Ilôt 15		0	0	
A : 177/156-44 Eiffel		0	0	
1a-Budget Cessions	170 000	211 340	-41 340	24%

Poste 146 : Par rapport aux cessions Bonnefoy, il s'agit notamment des cessions liées à l'échange foncier avec le bâtiment Le Wilson et à la vente de l'appartement du T2 (situé rue Alfred Saurel).

Poste 149 : la somme qui correspond à la vente de l'appartement situé au 11 boulevard Schloesing.
Le T5 rue Alfred Saurel sera vendu en 2023.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	121 191	123 872	-2 681	2%
A : 177/501-Produits Divers	35 760	90 754	-54 994	154%
A : 177/520-Remboursement Dépollution		0	0	
3-Budget Divers	156 951	214 626	-59 885	38%

Poste 500 : il s'agit d'un ajustement des loyers.

Poste 501 : L'écart s'explique par le fait qu'il y a eu une restitution des produits financiers dus au décalage de date entre le versement des fonds et la signature des actes pour le dossier Sanitor et qu'une nouvelle COP a été signée avec Gagneraud

c. Le budget « Participation Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 141 305	3 141 305	0	
4-Budget Participations	3 141 305	3 141 305	0	0%

RAS

ECOLE CAPELETTE

1) LES DEPENSES

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022	2022 REEL	ECART
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotech	-6 360	-5 580	-780
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Don	-5 760	-5 040	-720
B : 1774/202-Fouilles Archéologiques			
B : 1774/400-Ordonnance Pilotage Coordination C	-7 750	-1 824	-5 926
B : 1774/401-Bureau Contrôle Ct	-7 200	-5 100	-2 100
B : 1774/402-Coordinateur Sécurité CSPS	-2 400	-336	-2 064
B : 1774/403-Maitrise d'Oeuvre +miss Compl (Ecc	-133 505	-44 408	-89 097
B : 1774/404-Maitrise d'Oeuvre (Gymnase)		-1 108	1 108
B : 1774/405-Maitrise d'Oeuvre (Miss Compl TF)			
B : 1774/406-Maitrise d'Oeuvre Gymnase (To	-101 685	-80 677	-21 008
B : 1774/407-Maitrise d'Oeuvre (Dépollution)			
B : 1774/408-Indemnités Concours (4 Candidats)			
B : 1774/409-Provision Évolution Marchés de Service			
B : 1774/410-Mission Synthèse			
A-Budget Marchés de Services	-264 660	-144 073	-120 587
B : 1774/300-Services Concédés/Raccordements	-16 851	-7 277	-9 574
B : 1774/302-Travaux Divers	-87 960		-87 960
B : 1774/303-Travaux Ecole	-1 200 000		-1 200 000
B : 1774/304-Travaux Gymnase			
B : 1774/305-Dépollution	-900 000	-194 366	-705 634
B : 1774/307-Tolérance sur Montant Travaux	-168 000		-168 000
B : 1774/320-Imprévus sur Coûts Travaux			
B : 1774/501-1% Artistique			
B-Budget Travaux Ecole Capelette	-2 372 811	-201 643	-2 171 168
B : 1774/502-Assurance TRC et Do	-186 420		-186 420
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Div	-2 763	-2 969	206
C-Budget Divers Ecole Capelette	-189 183	-2 969	-186 214
B : 1774/306-Provision pour Révision de Prix	-120 000		-120 000
D-Budget Travaux Ecole Capelette	-120 000		-120 000
B : 1774/100-Acquisition Foncier Ilot 11 et Ilot 12	1 025	427 997	-426 972
E-Budget Acq Ecole Capelette	1 025	427 997	-426 972
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-141 737	6 868	-148 605
B : 1774/A340-Rémunération de Liquidation (0,05			
F-Budget Remuneration Ecole Capelette	-141 737	6 868	-148 605
Sous-total dépenses	-3 087 366	86 180	-3 173 546

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

- Poste 100 : Régularisation de l'acquisition du terrain entre la VDM pour le GS et AMP pour la ZAC
- Poste 200 : CRAC précédent légèrement surévalué.
- Poste 300 : l'écart est lié aux dépenses réalisées dans l'année.
- Postes 400 à 402 : études en suspens suite aux demandes de compléments d'études/précisions de la Ville → décalage des dépenses provisionnées en 2023 pour toutes les prestations intellectuelles.
- Poste 403 : missions complémentaires tranche ferme école écart de 89.097 € TT Décalage des missions de MOE liées au démarrage retardé de l'opération de construction
- Postes 404 et 405 : dépôt de Permis de Construire du Gymnase dans un second temps (missions de la MOE dédiées à l'établissement du dossier pour le Gymnase
- 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.

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 et du nouveau budget dédié à la construction du groupe scolaire et du gymnase.



2) LES RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022	2022 REEL
A : 1774/330-Participations Ville Equipement Eco	3 500 000	
4-Budget Participations Équipements	3 500 000	
Sous-total recettes	3 500 000	

Facture non encaissée en 2022

CAP EST-POLE DE LOISIRS/PANOFRANCE

1) LES DEPENSES

La clôture de Panofrance doit être validée par le concédant, il reste la rémunération de liquidation à encaisser.

LA TRESORERIE DE L'OPERATION CAPELETTE

Trésorerie CONSOLIDÉE à fin 2021 : +925 774 €

Trésorerie CONSOLIDÉE prévue fin 2022(crac 2021) : 332 779€

TRESORERIE CONSOLIDÉE FIN 2022 : +1 147 128 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 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 Aciéries,
- Évictions commerciales (mosquée),
- 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	Date acquisition
64 rue alfred curtel - lot 28	855 M 2	Sci Caplaz	119 140	35	1263	16/02/2023	16/02/2023
64 rue alfred curtel - lots 2/3 et 12	855 M 2	Association EN ASNR mosquee	300 429	0	0	31/12/2025	
74 rue curtel éviction		ASSOCIATION MOSQUEE	221800	0	0	31/12/2025	
1 bd fernand bonnefoy/Bd Rabatau	855 R 92 (voirie)	ERILIA	40 204	297	0	31/12/2025	
		Total	659 773	332			

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 : **12K€** TTC en 2023, **60K€** TTC en 2024 puis **41K€** TTC en 2025.

- AMO Rétrocession des équipements publics à réaliser : **37K€** TTC en 2023.

Désignation lignes budgétaires	au 31/12/22 TTC	A fin 2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé				
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-1 615 278	-1 501 506	-12 750	-60 000	-41 022
B : 177/201-AMO Rétrocession	-72 000	-35 036	-36 964		
1a-Budget Etudes Générales	-1 687 278	-1 536 542	-49 714	-60 000	-41 022

Honoraires sur travaux

- Poste 400 : Études de Moe pour la desserte du nouveau groupe scolaire de la Capelette : **420K€ TTC**,
 - 28% en 2023
 - 63% en 2024
 - 9% en 2025
- Mission d'OPC pour les abords du groupe scolaire Pour **106K€ TTC**,
 - 28% en 2023
 - 63% en 2024
 - 9% en 2025
- Études de maîtrise d'œuvre relative à la desserte Sud du projet « Bleu Capelette » et Arnodin » : **249K€ TTC**,
 - 25% en 2023
 - 60% en 2024
 - 15% en 2025
- Études de maîtrise d'œuvre pour le programme de démolitions et suivi des travaux de démolition ou de mise en sécurité **144K€ TTC**,
 - 80% en 2023
 - 20% 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 2023
 - 50% en 2024
- Mission SPS pour le suivi de l'ensemble des opérations de la ZAC hors Groupe Scolaire **96K€ TTC**,
 - 54% en 2023
 - 41% en 2024
 - 5% en 2025
- Poste 401 : Étude de maîtrise d'œuvre pour la pérennisation du parc : **158K€TTC**,
 - 25% en 2023
 - 25% en 2024
 - 50% en 2025
- Poste 402 : Étude de maîtrise d'œuvre pour la requalification de la rue Gustave Eiffel : **204K€TTC**,
 - 21% en 2023
 - 44% en 2024
 - 35% en 2025
- Poste 403 : Étude de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'une liaison douce sur le boulevard des Acieries : **120K€TTC**,
 - 28% en 2023
 - 63% en 2024
 - 9% en 2025

Désignation lignes budgétaires	au 31/12/22 TTC	A fin 2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé				
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-3 799 173	-2 521 613	-724 438	-493 892	-59 230
B : 177/401-Honoraires Techniques Parc Ilot 13	-158 400			-59 400	-99 000
B : 177/402-Honoraires Techniques Eiffel	-204 000			-157 080	-46 920
B : 177/403-Honoraires Techniques Acieries	-120 000		-33 600	-75 600	-10 800
2e-Budget Honoraires Techniques	-4 281 573	-2 521 613	-758 038	-785 972	-215 950
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-284 932	-266 710	-18 220		-2

- Poste 331 : Étude de maîtrise d'œuvre de dépollution : **285K€TTC** à solder en 2023 pour **18K€ TTC**.

c. En ce qui concerne les travaux

Aménagements VRD :

- Travaux abords école Groupe Scolaire :
=> Poste 350 : travaux voirie desserte : réalisation des travaux préparatoires soit 37% 2022, 16% en 2023 et des aménagements définitifs soit 38% sur 2024 et 8% en 2025.
=> Poste 364 : reprise parc provisoire soit 25% en 2024, le solde en 2025.
- Poste 325 : Décalage suite intervention INRAP Solde en 2023
- Poste 351 : Modification réseaux : solde réparti sur 2024 et 2025.
- Poste 358 : travaux parking terminé. Budget soldé
- 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.
- Poste 368 : Raccordements : solde réparti sur 2024 et 2025.
- Poste 375 : Travaux réhabilitation (occupation transitoire + maisons Rabatau) : solde réparti sur 2024 et 2025

Soit 6,6 M€ TTC sur 3 ans.

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	2023	2024	2025
B : 177/325-Dépollution	-2 516 971	-2 099 680	-417 292		1
B : 177/326-Terres Stockées Ilot 13	-336 832	-336 832			
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-53 275	-53 275			
Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	2023	2024	2025
B : 177/350-Abors Ecole Gs	-4 200 000	-1 575 028	-672 000	-1 596 000	-356 972
B : 177/364-Reprise Parc Provisoire	-1 320 000			-330 000	-990 000
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-5 520 000	-1 575 028	-672 000	-1 926 000	-1 346 972
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)	-9 723 732	-9 486 436	-142 000	-95 297	1
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-544 492	-544 492			
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-1 440 000		-200 000	-619 200	-620 800
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-447 054	-295 097	-76 000	-75 958	1
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Ca	-465 847	-418 768	-47 079		
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-461 822	-461 824			2
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Trans	-537 263	-165 201	-20 137	-171 924	-180 001
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment S	-16 791	-16 791			
2-Budget Travaux	-13 637 001	-11 388 609	-485 216	-962 379	-800 797
BUDGET TRAVAUX	-25 190 576	-18 984 948	-1 169 480	-2 888 379	-2 147 769

Démolitions :

Budget 2a :

- 300_Travaux de mise en sécurité murage. : 164K€ TTC sur 3 ans
312 _ Démolition du bâtiment R5 après le départ des Ultras. Exécution sur 6 mois entre 4T2023 et 1T2024
313 _Démolition bâtiment Sanitor en 2023
315_dépenses régulières tout au long des chantiers

Désignation lignes budgétaires	au 31/12/22 TTC	A fin 2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé				
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage..	-910 250	-717 575	-192 675		
B : 177/312-Démolition R5 Partielle-174/180 Rabatau	-720 000	-26 664	-190 000	-503 336	
B : 177/313-Démolition Sanitor	-203 369	-138 447	-64 922		
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-269 956	-89 337	-64 797	-56 022	-59 800
2a-Budget Démolitions	-2 103 575	-972 023	-512 394	-559 358	-59 800

Budget 2d :

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé				
B : 177/320-Aléas	-762 877			-445 011	-317 866
2d-Budget Imprévus	-762 877			-445 011	-317 866

Aléas : Provision de **762€** TTC (budget imprévus). Ce poste est prévu en dépense en 2024 et 2025, lié à la réalisation des espaces publics en abords du programme SIFER , de la requalification du boulevard des Acières et de la création d'un cheminement doux à venir.

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

Poste 500 : charges de gestion estimées à **243€ sur 2023, 70 K€ sur 2024 et 54 K€ sur 2025** TTC, hors demandes imprévues.

Poste 501 : Taxe sur salaire : 70K€ TTC sur 3 ans.

Poste 502 : Assurance induite par le patrimoine et répartie sur 3 ans.

Poste 503 : Taxe foncière induite par le patrimoine et dégressive en fonction des cessions et démolitions.

Désignation lignes budgétaires	au 31/12/22 TTC	A fin 2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé				
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-3 410 321	-3 042 194	-243 977	-69 761	-54 389
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur le	-815 465	-742 770	-15 787	-10 000	-46 908
B : 177/502-Assurance	-290 000	-206 684	-39 810	-32 000	-11 506
B : 177/503-Taxes Foncières	-2 477 000	-2 169 836	-159 413	-100 293	-47 458
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-27 615	-27 615			
3-Budget Depenses Annexes	-7 020 401	-6 189 099	-458 987	-212 054	-160 261

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 colotis (soit environ 12 colotis 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

- La rémunération sur recettes : 7% des recettes HT

Recettes sous compromis :

2023 : 200 000€ HT AA soit 7 000€ appartement 4 Alfred Saurel (Chabot)

2025 : 2 080 000 € HT AA parking provisoire du POMGE soit 72 800€ (Abandon projet de cinéma). Projet à définir

Recettes à venir :

- Maisons Rabatau : 2023 : 700 000€ HT AA soit 24 500€.

- Ilot 15 :

Base 2023 : 6 386 000€ HT CV soit 223 510€.

Base 2025 : 6 386 000€ HT AA soit 223 510€.

- 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 2022 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.

LES RECETTES ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de cession

- En 2023 : Prévision de signature d'un compromis
 - l'ilot 15,
- En 2023 : Prévision de signature de compromis et Acte pour deux lots,
 - Acte appartement A.Saurel (T5) (200k€)
 - Acte des maisons Rabatau (700k€)
- En 2025 : Signature des Actes authentiques
 - Ilot 25
 - parcelle parking provisoire POMGE

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
Ilot 15	SDP		6 000 000	10 000	600	30/09/2023	30/06/2024
Total 2L-Cessions Logements			6 000 000				
Ilot 15 COMMERCES	SDP		386 000	1 544	300	30/09/2023	30/06/2024
Ilot parking BONNEFOY	855 P122&123		2 080 000	8 000	260	21/12/2021	31/12/2025
Total 5b-Cessions Commerces			2 466 000				
Maisons Rabatau	SDP	Sub Immo Invest	700 000	-	1961	20/12/2022	31/12/2023
4 Rue A. Saurel-855O105-Chabot	855O122 lot 173/182	M.Mehawed et Mme Guilloir	200 000	95	0	27/02/2023	31/12/2023
Total 9-Cessions biens de retour Concédant			900 000				
Total général			9 366 000				

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. Transfert du bail fin 2023 (Chabot)
- Bail habitation du 04 février 2023 pour 380€/mois. 64 rue Alfred Curtel (Santiago)

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 (Lazer),
- Bail commercial au 174/180 Rabatau du 1^{er} décembre 2002 pour 1 887€/mois (Ultras),
- 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 (SEM),
- 75 bd des aciéries pour une base vie des travaux du Tram à 16 000€/an (Gagneraud),
- 74 Curtel (du 27/10/17) pour un local de stockage à 1 800€/an(chinette).

2) BILAN CONSOLIDE : LES PARTICIPATIONS DU CONCÉDANT

Elles restent stables à 52 593 713€ TTC

Déjà versées AMP au 31/12/22 : 20 141 305€ et 24 300 367€ VDM (ex concédant)

Prévu 2023 : 10 500 000€

3) LE GROUPE SCOLAIRE



Cette opération est financée à 100% 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 et du nouveau budget dédié à la construction du groupe scolaire et du gymnase.

POUR RAPPEL : LA PARTICIPATION DE LA VDM À LA RÉALISATION DU GS FIXE AU CRAC 2021

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

2022 : 3 500 000€ réglé en 2023

2023 : 7 000 000€

2024 : 6 600 512€

2025 : 1 924 512€

Un avenant est à prévoir en 2023 pour le complément de 2,1M€ TTC (validation VDM nécessaire)

4) LES DÉPENSES 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 22 768 636€ :
 - Budget foncier : 2 813 222€
 - Budget travaux : 16 087 921€
 - Budget travaux école (1772): 3 441 064€
 - Budget Dépenses annexes : 426 429 €
- Le montant des recettes HT s'élève à la somme de 24 904 881€:
 - Budget cessions : 14 497 765€
 - Budget divers : 10 407 116€ (hors produits financiers)
- Soit au total : 47 673 517€

- La moitié $23\,836\,758 \times 0,5\% = 119\,184\text{€}$ (Rém. De liquidation) à prendre sur 2023

- Pour le Pôle de Loisirs et de Commerces, il n'y a pas de dépense prévue en 2023, ce dossier étant bloqué et en attente d'une redéfinition.

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	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECART HT
1-Budget Foncier Réalisé	-39 192 707	-39 192 707	
B : 177/106-Acq Place Rabatau Bonnefoy (Erilia)	-40 204	-40 204	
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	-5 504 608	-5 506 108	-1 500
B : 177/149-Préemption	-46 000	-46 000	
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 380 105	-1 380 105	
B : 177/160-Relogement	-8 060	-8 060	
1-Budget Foncier	-7 178 978	-6 980 478	198 500
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis (Wilson)	-25 000	-15 000	10 000
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée	-29 116	-29 116	
B : 177/121-Elarg. Haut Curtel N 58 Partie			
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-19 130	-19 130	
B : 177/124-L47-Elargissement Rue Desforges			
B : 177/127-Sfic (P3-Voirie Nord Ecole)		-455 000	-455 000
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-1 676 590	-1 291 159	385 431
1a-Budget Enquête Parcellaire	-1 749 836	-1 809 405	-59 569

Le « budget Foncier » a baissé globalement :

- Poste 110 : l'acquisition rue G.Eiffel n'est plus envisagée par la Soleam mais par la métropole
- Poste 114 : suite au relogement des Ultras l'éviction commerciale est abandonnée.
- Poste 118 : acquisition réalisée inférieure à l'estimation
- Poste 128 : fin des acquisitions sur la parcelle M2-2 parcelles ont été achetées à l'amiable et donc sont sorties de ce budget (Lo Monaco et Beitone)

1.2 • Études générales et particulières

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECART HT
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-1 350 000	-1 350 000	
B : 177/201-AMO Rétrocession	-60 000	-60 000	
1a-Budget Etudes Générales	-1 410 000	-1 410 000	

RAS.

1.3 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECART 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	-4 600 000	-4 600 000	
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-846 056	-846 056	
2-Budget Travaux Réalisés	-4 169 896	-4 169 896	
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-8 002 759	-8 136 925	-134 166
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-483 744	-453 744	30 000
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-1 500 000	-1 200 000	300 000
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-373 234	-373 234	
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-388 206	-388 206	
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-384 852	-384 852	
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison)	-453 559	-453 559	
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Boule	-13 993	-13 993	
2-Budget Travaux	-11 600 347	-11 404 513	195 834

Le budget « travaux » augmente du fait :

- Poste 351 : augmentation du budget lié à la liaison place ferrié et le Groupe scolaire et à la création de la rue Arnodin

Le budget « travaux » diminue du fait :

- Poste 358 :mission achevée, soldé au réalisé
- Poste 359 : de la surévaluation des coûts de réalisation du débouchée de la rue Arnodin sur le bd Rabatau.

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECART HT
2a-Budget Démolitions Réalisées	-1 964 657	-1 964 657	
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-744 762	-768 432	-23 670
B : 177/312-Démolition R5 Partielle-174/180 Rabatau	-400 000	-600 000	-200 000
B : 177/313-Démolition Sanitor	-300 000	-170 656	129 344
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-225 000	-225 000	
2a-Budget Démolitions	-1 669 762	-1 764 088	-94 326

Poste 300 : les coûts de mise en sécurité ont augmenté du fait de nombreuses tentatives d'intrusion.

Poste 312 : le sinistre intervenu sur la maison de maître, et l'arrêt de péril en découlant, implique un surcoût de démolition et mise en sécurité partielle, le report du départ des Ultras empêchant une intervention unique.

Poste 313 : le marché de démolition de Sanitor, ainsi que les consignations de réseau, coûtent finalement moins cher que prévu.

Désignation lignes budgétaires	au 31/12/21 HT	au 31/12/22 HT	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 177/325-Dépollution	-1 957 183	-1 957 183	
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	-237 629	-237 629	
2c-Budget Dépollution	-2 519 902	-2 519 902	

RAS.

Désignation lignes budgétaires	au 31/12/21 HT	au 31/12/22 HT	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 177/320-Aléas	-978 988	-635 731	343 257
2d-Budget Imprévus	-978 988	-635 731	343 257
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-2 678 124	-3 170 524	-492 400
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	-3 080 124	-3 572 524	-492 400

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	au 31/12/21 HT	au 31/12/22 HT	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 900 000	-3 000 000	-100 000
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-745 037	-745 037	
B : 177/502-Assurance	-290 000	-290 000	
B : 177/503-Taxes Foncières	-2 477 000	-2 477 000	
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-33 769	-33 769	
3-Budget Dépenses Annexes	-6 445 806	-6 545 806	-100 000

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.

1.5 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires	au 31/12/21 HT	au 31/12/22 HT	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 177/A300-Rémunération Forfaitaire	-11 434	-161 434	-150 000
B : 177/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-67 008	-67 008	
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 361 327	-4 326 379	34 948
B : 177/A311-Rémunération sur Frais Financiers 98 ZAC Capelette	-16 910	-16 910	
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 247 680	-1 315 254	-67 574
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%	-1 437 530	-1 437 530	
B : 177/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-187 047	-187 047	
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-102 000	-115 000	-13 000
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-324 838	-325 748	-910
4-Budget Remuneration	-7 755 774	-7 952 310	-196 536

La rémunération forfaitaire soit 50 k€/an de 2023 à 2025 compense partiellement, les décalages opérationnels, ou changement de méthode, dont la Soleam n'est pas responsable, mais qui ne réduisent pas pour autant la gestion administrative, foncière, financière, et opérationnelle, de l'opération.

Elle couvre ainsi, entre autres :

- Les commercialisations sous forme d'appels à projets, non prévues dans les contrats de concession, beaucoup plus chronophages que des cessions de gré à gré ;
- Les ateliers de co-construction et coordination avec le promoteur Sifer, sur le projet Bleu Capelette ;
- Les phases de concertation de la population, remettant à plat le programme, et suspendant ainsi les commercialisations et les études à la charge de la Soleam.

A l'exception de la rémunération forfaitaire, ces postes suivent l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération, telles qu'enregistrées dans ce CRAC au 31/12/2022.

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

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

1.6 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires	au 31/12/21 HT	au 31/12/22 HT	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 177/A400-Autres Frais Financiers	-27 295	-27 295	
B : 177/A401-Intérêts Court Terme	-482 243	-482 243	
B : 177/A402-Intérêts sur Emprunts	-2 947 007	-2 947 007	
5-Budget Frais Financiers	-3 456 545	-3 456 545	

RAS

II - LES RECETTES

1.1 • Cession charges foncières

Désignation lignes budgétaires	au 31/12/21 HT	au 31/12/22 HT	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
1-Budget Cessions Réalisées	4 297 213	4 297 213	
A : 177/146-Cessions Bonnefoy ZAC Capelette	5 218 499	5 218 499	
A : 177/149-Ventes Biens de Relogement+maison Rabatau	965 501	1 096 000	130 499
A : 177/155-Ilot 15	6 386 000	6 386 000	
A : 177/156-44 Eiffel	864 575	864 575	
A : 177/158-Ilot 13-Vente Vdm Parc			
1a-Budget Cessions	13 434 575	13 565 074	130 499

Ce poste est revu à la hausse du fait de la vente des 2 biens de relogement et des maisons Rabatau.

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	au 31/12/21 HT	au 31/12/22 HT	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 177/200-Participations Constructeurs ZAC Capelette	20 586 311	20 586 311	

RAS

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

En logement libre 300 € le m2 SDP

En logement à prix maîtrisés 150 € le m2 SDP

En logement social 100 € le m2 SDP

En bureaux 160 € le m2 SDP

En commerce 300 € le m2 SDP divisé par 2, 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	2 680 000	2 850 000	170 000
A : 177/501-Produits Divers	247 362	302 100	54 738
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 777 064	1 777 064	
A : 177/A401-Produits Financiers	186 132	186 132	
3-Budget Divers	25 476 869	25 701 607	224 738

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 Aciéries et le hangar Brossette rue Curtel.

1.4 • Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECART HT
2-Budget Subventions	284 420	284 420	

RAS

1.5 • Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECART HT
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	32 034 588	32 034 588	
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	23 091 717	23 091 717	
4-Budget Participations	55 126 305	55 126 305	

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

177.1 CAP EST

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	Ecart
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
1-Budget Foncier	-2 813 222	-2 813 222	
2-Budget Travaux	-16 087 921	-16 087 921	
3-Budget Depenses Annexes	-430 346	-430 346	
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-949 870	-949 870	
B : 1771/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 018 659	-1 018 659	
B : 1771/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-119 214	-119 184	30
4-Budget Remuneration	-2 087 743	-2 087 713	30
5-Budget Frais Financiers	-1 556 028	-1 556 028	
Sous-total dépenses	-22 975 260	-22 975 230	30
1-Budget Cessions	14 497 765	14 497 765	
3-Budget Divers	10 463 778	10 463 778	
A : 1771/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-12 676	-12 706	-30
A : 1771/411-Participations Ville Panofrance	-1 973 608	-1 973 608	
4-Budget Participations	-1 986 284	-1 986 314	-30
Sous-total recettes	22 975 259	22 975 229	-30
Sous-total TVA	1	1	

Ajustement du calcul de rémunération de liquidation et de la participation

177.3 POLE DE LOISIRS

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	Ecart
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
1-Budget Foncier	-5 242 609	-5 242 609	
2-Budget Travaux	-8 409 290	-8 409 290	
3-Budget Depenses Annexes	-335 620	-335 620	
4-Budget Remuneration	-1 778 905	-1 778 905	
Sous-total dépenses	-15 766 424	-15 766 424	
1-Budget Cessions	14 296 535	14 296 535	
3-Budget Divers	3 224 847	3 224 847	
A : 1773/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-504 207	-504 207	
A : 1773/411-Participations Ville Pole de Loisirs	-1 250 752	-1 250 752	
4-Budget Participations	-1 754 959	-1 754 959	
Sous-total recettes	15 766 423	15 766 423	
Sous-total TVA	1	1	
Trésorerie brute			

RAS

177.4 GROUPE SCOLAIRE CAPELETTE

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 et du nouveau budget dédié à la construction du groupe scolaire et du gymnase.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	Ecart HT
	Budget préc.	Budget actualisé	
A-Budget Marchés de Services	-1 792 093	-2 144 477	-352 384
B-Budget Travaux Ecole Capelette	-12 962 444	-13 036 917	-74 473
C-Budget Divers Ecole Capelette	-206 420	-206 420	
D-Budget Travaux Ecole Capelette	-963 000	-963 000	
E-Budget Acq Ecole Capelette	-649 317	-223 297	426 020
F-Budget Remuneration Ecole Capelette	-870 097	-869 260	837
Sous-total dépenses	-17 443 371	-17 443 371	
4-Budget Participations Équipements	17 443 371	17 443 371	
Sous-total recettes	17 443 371	17 443 371	
Sous-total TVA			

Actualisation du montant de l'acquisition et prise en compte des fouilles archéologiques.

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL **CONSOLIDE** AU 31/12/22

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-56 261 718	-252 538	-56 514 256
B : 2-Dépenses.Etudes	-2 552 443	-517 877	-3 070 320
B : 3-Dépenses.Travaux	-64 731 189	-12 958 893	-77 690 082
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-6 138 340	-1 232 011	-7 370 351
B : 5-Dépenses.Divers	-7 625 191	-616 081	-8 241 272
B : 6-Dépenses.Rémunération	-12 838 217		-12 838 217
B : 7-Dépenses.Financiers	-5 012 574	-3	-5 012 577
Sous-total dépenses	-155 159 672	-15 577 403	-170 737 075
A : 1-Recettes.Ventes	46 656 588	8 257 681	54 914 269
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	17 443 371	3 488 674	20 932 045
A : 2-Recettes.Participations constructeurs	20 586 311		20 586 311
A : 3-Recettes.Subventions	284 420	58 590	343 010
A : 4-Recettes.Participation équilibre concédant	51 385 062	1 208 652	52 593 714
A : 5-Recettes.Divers	18 561 126	1 007 268	19 568 394
A : 6-Recettes.Financiers	242 794		242 794
Sous-total recettes	155 159 672	14 020 865	169 180 537
Sous-total TVA			1 556 538

***177- ZAC CAPELETTE : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/22**

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Foncier Réalisé	-39 192 707	-47 270	-39 239 977
1-Budget Foncier	-6 980 478	-196 533	-7 177 011
1a-Budget Enquête Parcellaire	-1 809 405		-1 809 405
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	-11 404 513	-2 232 488	-13 637 001
2a-Budget Démolitions Réalisées	-1 964 657	-391 465	-2 356 122
2a-Budget Démolitions	-1 764 088	-339 487	-2 103 575
2c-Budget Dépollution	-2 519 902	-672 108	-3 192 010
2d-Budget Imprévus	-785 731	172 854	-612 877
2e-Budget Honoraires Techniques	-3 572 524	-709 049	-4 281 573
3-Budget Dépenses Annexes	-6 545 806	-474 595	-7 020 401
4-Budget Remuneration	-7 952 310		-7 952 310
5-Budget Frais Financiers	-3 456 545	-4	-3 456 549
Sous-total dépenses	-98 974 618	-7 405 046	-106 379 664
1-Budget Cessions Réalisées	4 297 213	635 810	4 933 023
1a-Budget Cessions Abandonnées			
1a-Budget Cessions	13 565 074	2 305 278	15 870 352
2-Budget Subventions	284 420	58 590	343 010
3-Budget Divers	25 701 607	591 307	26 292 914
4-Budget Participations	55 126 305	1 208 650	56 334 955
Sous-total recettes	98 974 619	4 799 635	103 774 254
Sous-total TVA	-1	1	2 605 409

ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC CAPELETTE

OP.177 ZAC CAPELETTE - CRAC 2022

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé				15-oct
1-Budget Foncier Réalisé	-39 239 977	-39 206 489		-22 328	-11 160
B : 177/106-Acq Place Rabatau Bonnefoy (Erilia)	-40 204				-40 204
B : 177/109-P41 Rue Eiffel	-1			-1	
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci FI					
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 506 108	-5 282 808	-1 500		-221 800
B : 177/149-Préemption	-46 000	-46 000			
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 575 308	-1 550 772	-15 000		-9 536
B : 177/160-Relogement	-9 390	-9 391			1
1-Budget Foncier	-7 177 011	-6 888 971	-16 500	-1	-271 539
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis (Wilson)	-15 000	-15 000			
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée	-29 116	-29 116			
B : 177/121-Elarg. Haut Curtel N 58 Partie					
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-19 130	-19 130			
B : 177/124-L47-Elargissement Rue Desforges					
B : 177/127-Sfic (P3-Voirie Nord Ecole)	-455 000	-455 000			
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-1 291 159	-991 070			-300 089
1a-Budget Enquête Parcelle	-1 809 405	-1 509 316			-300 089
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-1 615 278	-1 501 506	-12 750	-60 000	-41 022
B : 177/201-AMO Rétrocession	-72 000	-35 036	-36 964		
1a-Budget Etudes Générales	-1 687 278	-1 536 542	-49 714	-60 000	-41 022
B : 177/357-Tvx Place 2: Rabatau-Chemin de l'Argile					
B : 177/367-Tvx Aménagements					
2-Budget Travaux Abandonnés					
B : 177/350-Abors Ecole Gs	-4 200 000	-1 575 028	-672 000	-1 596 000	-356 972
B : 177/360-Tvx Voie 01 Rue Alexander Entre V10 et V11					
B : 177/361-Tvx Voie 07 Devant Ilot 15 + Abords V01 et V12					
B : 177/364-Reprise Parc Provisoire	-1 320 000			-330 000	-990 000
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-5 520 000	-1 575 028	-672 000	-1 926 000	-1 346 972
B : 177/376-Voie 11: Trav St Jean , de V06 à V23	-1 015 267	-1 003 003	-12 264		
B : 177/377-Voie 11 V23 et V01					
B : 177/378-Voie 23 (Jusqu à V11).Suite Démol Crc					
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)	-9 723 732	-9 486 436	-142 000	-95 297	1
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-544 492	-544 492			
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-1 440 000		-200 000	-619 200	-620 800
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-447 054	-295 097	-76 000	-75 958	1
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	-461 824			2
B : 177/372-Tvx Réaménagement Rue Eiffel					
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maise	-537 263	-165 201	-20 137	-171 924	-180 001
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Bo	-16 791	-16 791			
2-Budget Travaux	-13 637 001	-11 388 609	-485 216	-962 379	-800 797
2a-Budget Démolitions Réalisées	-2 356 122	-2 356 122			
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-910 250	-717 575	-192 675		
B : 177/312-Démolition R5 Partielle-174/180 Rabatau	-720 000	-26 664	-190 000	-503 336	
B : 177/313-Démolition Sanitor	-203 369	-138 447	-64 922		
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-269 956	-89 337	-64 042	-56 400	-60 177
2a-Budget Démolitions	-2 103 575	-972 023	-511 639	-559 736	-60 177
B : 177/325-Dépollution	-2 516 971	-2 099 680	-417 292		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	-3 192 010	-2 756 497	-435 512		-1
B : 177/320-Aléas	-912 877			-445 011	-467 866
2d-Budget Imprévus	-912 877			-445 011	-467 866
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-3 799 173	-2 521 613	-722 371	-521 988	-33 201
B : 177/401-Honoraires Techniques Parc Ilot 13	-158 400			-59 400	-99 000
B : 177/402-Honoraires Techniques Eiffel	-204 000			-157 080	-46 920
B : 177/403-Honoraires Techniques Acieries	-120 000		-33 600	-75 600	-10 800
2e-Budget Honoraires Techniques	-4 281 573	-2 521 613	-755 971	-814 068	-189 921
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-3 410 321	-3 042 194	-229 996	-76 752	-61 379
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-815 465	-742 770	-15 787	-10 000	-46 908
B : 177/502-Assurance	-290 000	-206 684	-39 810	-32 000	-11 506
B : 177/503-Taxes Foncières	-2 477 000	-2 169 836	-160 000	-100 000	-47 164
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-27 615	-27 615			
3-Budget Dépenses Annexes	-7 020 401	-6 189 099	-445 593	-218 752	-166 957
B : 177/A300-Rémunération Forfaitaire	-161 434	-11 434	-50 000	-50 000	-50 000
B : 177/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-67 008			-67 008	
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 326 379	-3 860 914	-152 905	-173 297	-139 263
B : 177/A311-Rémunération sur Frais Financiers 98 ZAC Capelette	-16 910	-16 910			
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 315 254	-702 916	-336 930	-37 516	-237 892
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	-115 000	-100 798	-5 327	-8 879	4
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-325 748				-325 748
4-Budget Remuneration	-7 952 310	-6 631 586	-388 145	-336 700	-595 879
B : 177/A400-Autres Frais Financiers	-27 299	-27 300			1
B : 177/A401-Intérêts Court Terme	-482 243	-482 243			
B : 177/A402-Intérêts sur Emprunts	-2 947 007	-2 947 001			-6
5-Budget Frais Financiers	-3 456 549	-3 456 544			-5
Sous-total dépenses	-106 379 664	-93 009 750	-3 772 554	-5 344 975	-4 252 385

Désignation lignes budgétaires	au 31/12/22 TTC	A fin 2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé				15-oct
1-Budget Cessions Réalisées	4 933 023	4 933 027			-4
1a-Budget Cessions Abandonnées					
A : 177/146-Cessions Bonnefoy ZAC Capelette	6 246 577	3 914 985	200 000		2 131 592
A : 177/149-Ventes Biens de Relogement+maisons Rabatau	1 096 000	50 000	1 046 000		
A : 177/154-Ilot 12					
A : 177/155-Ilot 15	7 663 200				7 663 200
A : 177/156-44 Eiffel	864 575	864 575			
A : 177/158-Ilot 13-Vente Vdm Parc					
1a-Budget Cessions	15 870 352	4 829 560	1 246 000		9 794 792
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	3 351 131	2 998 794	262 864	48 804	40 669
A : 177/501-Produits Divers	339 505	279 099	38 717	21 551	138
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 829 835	1 829 835			
A : 177/A401-Produits Financiers	186 132	186 129			3
3-Budget Divers	26 292 914	25 880 168	301 581	70 355	40 810
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	32 034 588	20 141 305			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	44 441 672			11 893 283
Sous-total recettes	103 774 254	80 427 437	1 547 581	70 355	21 728 881
					355 237

TABLEAU DES ECARTS-HT/TTC CONCESSION/ZAC CAPELETTE

OP.177 ZAC CAPELETTE - CRAC 2022

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/21 TTC Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	ECART HT	ECART TTC
1-Budget Foncier Réalisé	-39 192 707	-39 239 977	-39 192 707	-39 239 977		
B : 177/106-Acq Place Rabatau Bonnefoy (Erilia)	-40 204	-40 204	-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			200 000	200 000
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 504 608	-5 504 608	-5 506 108	-5 506 108	-1 500	-1 500
B : 177/149-Préemption	-46 000	-46 000	-46 000	-46 000		
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 380 105	-1 575 308	-1 380 105	-1 575 308		
B : 177/160-Relogement	-8 060	-9 390	-8 060	-9 390		
1-Budget Foncier	-7 178 978	-7 375 511	-6 980 478	-7 177 011	198 500	198 500
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis (Wilson)	-25 000	-25 000	-15 000	-15 000	10 000	10 000
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée	-29 116	-29 116	-29 116	-29 116		
B : 177/121-Elarg. Haut Curtel N 58 Partie						
B : 177/123-Ilot 19-O 70 Vhj	-19 130	-19 130	-19 130	-19 130		
B : 177/124-L47-Elargissement Rue Desforges						
B : 177/127-Sfic (P3-Voirie Nord Ecole)			-455 000	-455 000	-455 000	-455 000
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-1 676 590	-1 676 590	-1 291 159	-1 291 159	385 431	385 431
1a-Budget Enquête Parcellaire	-1 749 836	-1 749 836	-1 809 405	-1 809 405	-59 569	-59 569
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-1 350 000	-1 615 278	-1 350 000	-1 615 278		
B : 177/201-AMO Retrocession	-60 000	-72 000	-60 000	-72 000		
1a-Budget Etudes Générales	-1 410 000	-1 687 278	-1 410 000	-1 687 278		
B : 177/350-Abors Ecole Gs	-3 500 000	-4 200 000	-3 500 000	-4 200 000		
B : 177/364-Reprise Parc Provisoire	-1 100 000	-1 320 000	-1 100 000	-1 320 000		
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-4 600 000	-5 520 000	-4 600 000	-5 520 000		
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-846 056	-1 015 267	-846 056	-1 015 267		
2-Budget Travaux Réalisés	-4 169 896	-6 033 575	-4 169 896	-5 018 308		1 015 267
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-8 002 759	-9 562 733	-8 136 925	-9 723 732	-134 166	-160 999
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-483 744	-580 492	-453 744	-544 492	30 000	36 000
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau	-1 500 000	-1 800 000	-1 200 000	-1 440 000	300 000	360 000
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-373 234	-447 054	-373 234	-447 054		
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-388 206	-465 847	-388 206	-465 847		
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-384 852	-461 822	-384 852	-461 822		
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison	-453 559	-537 763	-453 559	-537 263		500
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Boule	-13 993	-16 791	-13 993	-16 791		
2-Budget Travaux	-11 600 347	-13 872 502	-11 404 513	-13 637 001	195 834	235 501
2a-Budget Démolitions Réalisées	-1 964 657	-2 356 122	-1 964 657	-2 356 122		
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-744 762	-881 846	-768 432	-910 250	-23 670	-28 404
B : 177/312-Démolition R5 Partielle-174/180 Rabatau	-400 000	-480 000	-600 000	-720 000	-200 000	-240 000
B : 177/313-Démolition Sanitor	-300 000	-359 877	-170 656	-203 369	129 344	156 508
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-225 000	-269 956	-225 000	-269 956		
2a-Budget Démolitions	-1 669 762	-1 991 679	-1 764 088	-2 103 575	-94 326	-111 896
B : 177/325-Dépollution	-1 957 183	-2 341 843	-1 957 183	-2 516 971		-175 128
B : 177/326-Terres Stockées Ilot 13	-280 694	-336 832	-280 694	-336 832		
B : 177/329-Evacuation Parcelle m2	-44 396	-53 275	-44 396	-53 275		
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-237 629	-284 932	-237 629	-284 932		
2c-Budget Dépollution	-2 519 902	-3 016 882	-2 519 902	-3 192 010		-175 128
B : 177/320-Aléas	-978 988	-1 174 786	-785 731	-912 877	193 257	261 909
2d-Budget Imprévus	-978 988	-1 174 786	-785 731	-912 877	193 257	261 909
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-2 678 124	-3 209 493	-3 170 524	-3 799 173	-492 400	-589 680
B : 177/401-Honoraires Techniques Parc Ilot 13	-132 000	-158 400	-132 000	-158 400		
B : 177/402-Honoraires Techniques Eiffel	-170 000	-204 000	-170 000	-204 000		
B : 177/403-Honoraires Techniques Acieries	-100 000	-120 000	-100 000	-120 000		
2e-Budget Honoraires Techniques	-3 080 124	-3 691 893	-3 572 524	-4 281 573	-492 400	-589 680
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 900 000	-3 295 961	-3 000 000	-3 410 321	-100 000	-114 360
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-745 037	-815 465	-745 037	-815 465		
B : 177/502-Assurance	-290 000	-290 000	-290 000	-290 000		
B : 177/503-Taxes Foncières	-2 477 000	-2 477 000	-2 477 000	-2 477 000		
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-33 769	-27 615	-33 769	-27 615		
3-Budget Dépenses Annexes	-6 445 806	-6 906 041	-6 545 806	-7 020 401	-100 000	-114 360
B : 177/A300-Rémunération Forfaitaire	-11 434	-11 434	-161 434	-161 434	-150 000	-150 000
B : 177/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-67 008	-67 008	-67 008	-67 008		
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 361 327	-4 361 327	-4 326 379	-4 326 379	34 948	34 948
B : 177/A311-Rémunération sur Frais Financiers 98 ZAC Capelette	-16 910	-16 910	-16 910	-16 910		
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 247 680	-1 247 680	-1 315 254	-1 315 254	-67 574	-67 574
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%	-1 437 530	-1 437 530	-1 437 530	-1 437 530		
B : 177/A326-Rémunération sur Recettes Particuliers	-187 047	-187 047	-187 047	-187 047		
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-102 000	-102 000	-115 000	-115 000	-13 000	-13 000
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-324 838	-324 838	-325 748	-325 748	-910	-910
4-Budget Remuneration	-7 755 774	-7 755 774	-7 952 310	-7 952 310	-196 536	-196 536
B : 177/A400-Autres Frais Financiers	-27 295	-27 299	-27 295	-27 299		
B : 177/A401-Intérêts Court Terme	-482 243	-482 243	-482 243	-482 243		
B : 177/A402-Intérêts sur Emprunts	-2 947 007	-2 947 007	-2 947 007	-2 947 007		
5-Budget Frais Financiers	-3 456 545	-3 456 549	-3 456 545	-3 456 549		
Sous-total dépenses	-98 619 378	-106 843 672	-98 974 618	-106 379 664	-355 240	464 008

TABLEAU DES ECARTS-HT/TTC CONCESSION/ZAC CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires	au 31/12/21 HT	au 31/12/21 TTC	au 31/12/22 HT	au 31/12/22TTC	Ecarts HT	Ecarts TTC
En Euros	Budget préc.	Budget préc.	Budget actualisé			
1-Budget Cessions Réalisées	4 297 213	4 933 023	4 297 213	4 933 023		
A : 177/146-Cessions Bonnefoy ZAC Capelette	5 218 499	6 249 645	5 218 499	6 246 577		-3 068
A : 177/149-Ventes Biens de Relogement+maison Rabatau	965 501	965 501	1 096 000	1 096 000	130 499	130 499
A : 177/155-Ilot 15	6 386 000	7 663 200	6 386 000	7 663 200		
A : 177/156-44 Eiffel	864 575	864 575	864 575	864 575		
A : 177/158-Ilot 13-Vente Vdm Parc						
1a-Budget Cessions	13 434 575	15 742 921	13 565 074	15 870 352	130 499	127 431
2-Budget Subventions	284 420	343 010	284 420	343 010		
A : 177/200-Participations Constructeurs ZAC Capelette	20 586 311	20 586 311	20 586 311	20 586 311		
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	2 680 000	3 149 791	2 850 000	3 351 131	170 000	201 340
A : 177/501-Produits Divers	247 362	281 464	302 100	339 505	54 738	58 041
A : 177/520-Remboursement Dépollution	1 777 064	1 829 835	1 777 064	1 829 835		
A : 177/A401-Produits Financiers	186 132	186 132	186 132	186 132		
3-Budget Divers	25 476 869	26 033 533	25 701 607	26 292 914	224 738	259 381
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	32 034 588	32 034 588	32 034 588	32 034 588		
A : 177/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	23 091 717	24 300 367	23 091 717	24 300 367		
4-Budget Participations	55 126 305	56 334 955	55 126 305	56 334 955		
Sous-total recettes	98 619 382	103 387 442	98 974 619	103 774 254	355 237	386 812
Sous-total TVA	-2	2 440 963	-1	2 605 409	1	164 446

ECART 2022-TTC CONCESSION/ZAC CAPELETTE

Ecart Année 2022 TTC: 177-ZAC CAPELETTE				
Désignation lignes budgétaires	CRAC	REEL	ECART	Variation
En Euros	2022	2022		%
1-Budget Foncier Réalisé	0	33 488	-33 488	
1-Budget Foncier	-37 480	-47 223	9 742	26%
1a-Budget Enquête Parcellaire	-328 720	-895 200	566 480	172%
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-39 958	-5 176	-34 782	-87%
B : 177/201-AMO Rétrocession		-10 076	10 076	
1a-Budget Etudes Générales	-39 958	-15 253	-24 705	-62%
B : 177/350-Abors Ecole Gs	-1 739 408	-1 575 028	-164 380	-9%
B : 177/364-Reprise parc provisoire		0	0	
2-Budget Travaux Abords Ecole Gs	-1 739 408	-1 575 028	-164 380	-9%
B : 177/376-Voie 11: Trav St Jean , de V06 à V23	-12 264	0	-12 264	-100%
2-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-12 264	0	-12 264	-100%
B : 177/351-Travaux VRD (Modification Réseaux)	-17 924	0	-17 924	-100%
B : 177/356-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy-Chemin de l'Argile		0	0	
B : 177/358-Tvx Parking Fonderie+dépollution	-18 000	0	-18 000	-100%
B : 177/359-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy-Rabatau		0	0	
B : 177/368-Tvx Divers-Raccordements	-47 911	-28 628	-19 283	-40%
B : 177/369-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-47 079	0	-47 079	-100%
B : 177/370-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-5 286	-5 286	0	0%
B : 177/375-Travaux Réhabilitation (Occupation Transitoire +maison Rabatau)	-179 128	-102 980	-76 148	-43%
B : 177/379-Travaux de Raccordement du Bâtiment Sem sur le Boulevard Lazer	0	0	0	
2-Budget Travaux	-315 328	-136 894	-178 434	-57%
B : 177/300-Demolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-54 683	-2 877	-51 806	-95%
B : 177/312-Démolition R5 Partielle-174/180 Rabatau	-240 350	-22 260	-218 090	-91%
B : 177/313-Démolition Sanitor	-206 222	-22 029	-184 193	-89%
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-43 673	-5 715	-37 958	-87%
2a-Budget Démolitions	-544 928	-52 881	-492 047	-90%
B : 177/325-Dépollution	-293 460	-51 296	-242 164	-83%
B : 177/331-Honoraires Dépollution	-18 220	0	-18 220	-100%
2c-Budget Dépollution	-311 680	-51 296	-260 384	-84%
B : 177/400-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-314 958	-288 872	-26 086	-8%
B : 177/401-Honoraires Techniques Parc Ilot 13	-15 840	0	-15 840	-100%
B : 177/403-Honoraires Techniques Acieries	-14 400	0	-14 400	-100%
2e-Budget Honoraires Techniques	-345 198	-288 872	-56 325	-16%
B : 177/500-Charges de Gestion ZAC Capelette	-227 571	-191 767	-35 804	-16%
B : 177/501-Perte Définitive Associations+ Taxe sur les Salaires	-147	-88	-59	-40%
B : 177/502-Assurance	-32 456	-34 267	1 811	6%
B : 177/503-Taxes Foncières	-155 000	-158 625	3 625	2%
3-Budget Depenses Annexes	-415 174	-384 747	-30 426	-7%
B : 177/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-67 008	0	-67 008	-100%
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-190 571	-139 532	-51 039	-27%
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-18 739	-39 294	20 555	110%
B : 177/A325-Rémunération sur Participations 7%	0	0	0	
B : 177/A327-Rémunération sur Recettes/Loyers	-1 206	0	-1 206	-100%
4-Budget Remuneration	-277 524	-178 825	-98 698	-36%
Sous-total dépenses	-4 367 662	-3 592 730	-774 930	-18%
A : 177/146-Cession Bonnefoy Capelette		161 340	-161 340	
A : 177/149-Vente Biens de logement	170 000	50 000	120 000	-71%
A : 177/155-Ilot 15		0	0	
A : 177/156-44 Eiffel		0	0	
1a-Budget Cessions	170 000	211 340	-41 340	24%
A : 177/500-Produits Locatifs ZAC Capelette	121 191	124 762	-3 571	3%
A : 177/501-Produits Divers	35 760	90 754	-54 994	154%
A : 177/520-Remboursement Dépollution		0	0	
3-Budget Divers	156 951	215 516	-59 885	38%
A : 177/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 141 305	3 141 305	0	0%
4-Budget Participations	3 141 305	3 141 305	0	0%
Sous-total recettes	3 468 256	3 568 161	-101 225	3%
C : 177/A620-Avances Encaissements		0	0	
D : 177/A520-TVA Reversée	13 016	41 696	-28 680	220%
D : 177/A620-Remboursement Avances		0	0	
Sous-total TVA	13 016	41 696	-27 261	209%
Variation	-886 390	17 127	-903 416	

ECART 2022-TTC ECOLE CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV 2022	2022 REEL	ECART	Variation %
B : 1774/200-Etudes de Site (Géomètre, Géotech	-6 360	-5 580	-780	12%
B : 1774/201-Etudes et Assistances Diverses (Don	-5 760	-5 040	-720	13%
B : 1774/202-Fouilles Archéologiques				
B : 1774/400-Ordonnance Pilotage Coordination C	-7 750	-1 824	-5 926	76%
B : 1774/401-Bureau Contrôle Ct	-7 200	-5 100	-2 100	29%
B : 1774/402-Coordinateur Sécurité CSPS	-2 400	-336	-2 064	86%
B : 1774/403-Maitrise d'Oeuvre +miss Compl (Ecc	-133 505	-44 408	-89 097	67%
B : 1774/404-Maitrise d'Oeuvre (Gymnase)		-1 108	1 108	
B : 1774/405-Maitrise d'Oeuvre (Miss Compl TF)				
B : 1774/406-Maitrise d'Oeuvre Gymnase (To	-101 685	-80 677	-21 008	21%
B : 1774/407-Maitrise d'Oeuvre (Dépollution)				
B : 1774/408-Indemnités Concours (4 Candidats)				
B : 1774/409-Provision Évolution Marchés de Service				
B : 1774/410-Mission Synthèse				
A-Budget Marchés de Services	-264 660	-144 073	-120 587	46%
B : 1774/300-Services Concédés/Raccordements	-16 851	-7 277	-9 574	57%
B : 1774/302-Travaux Divers	-87 960		-87 960	100%
B : 1774/303-Travaux Ecole	-1 200 000		-1 200 000	100%
B : 1774/304-Travaux Gymnase				
B : 1774/305-Dépollution	-900 000	-194 366	-705 634	78%
B : 1774/307-Tolérance sur Montant Travaux	-168 000		-168 000	100%
B : 1774/320-Imprévus sur Coûts Travaux				
B : 1774/501-1% Artistique				
B-Budget Travaux Ecole Capelette	-2 372 811	-201 643	-2 171 168	92%
B : 1774/502-Assurance TRC et Do	-186 420		-186 420	100%
B : 1774/504-Frais de Repro / Pub. Officielle /Div	-2 763	-2 969	206	-7%
C-Budget Divers Ecole Capelette	-189 183	-2 969	-186 214	98%
B : 1774/306-Provision pour Révision de Prix	-120 000		-120 000	100%
D-Budget Travaux Ecole Capelette	-120 000		-120 000	100%
B : 1774/100-Acquisition Foncier Ilot 11 et Ilot 12	1 025	427 997	-426 972	-41656%
E-Budget Acq Ecole Capelette	1 025	427 997	-426 972	-41656%
B : 1774/A300-Rémunération sur Dépenses 5%	-141 737	6 868	-148 605	105%
B : 1774/A340-Rémunération de Liquidation (0,05				
F-Budget Remuneration Ecole Capelette	-141 737	6 868	-148 605	105%
Sous-total dépenses	-3 087 366	86 180	-3 173 546	103%
A : 1774/330-Participations Ville Equipement Eco	3 500 000		3 500 000	100%
4-Budget Participations Équipements	3 500 000		3 500 000	100%
Sous-total recettes	3 500 000		3 500 000	100%
D : 1774/A520-TVA Reversée				
Sous-total trésorerie transitoire				
Trésorerie brute	554 778	228 324		

***177.1 POLE CAP EST :**

BILAN ET ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE CAP EST/PANOFRANCE

TABLEAU DES ECARTS-TTC POLE CAP EST

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TTC	A fin 2022	2023
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			
1-Budget Foncier	-2 813 222	-2 813 222	-2 816 308	-2 816 309	1
2-Budget Travaux	-16 087 921	-16 087 921	-19 240 462	-19 240 456	-6
3-Budget Depenses Annexes	-430 346	-430 346	-499 263	-499 258	-5
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-949 870	-949 870	-949 870	-949 874	4
B : 1771/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 018 659	-1 018 659	-1 018 659	-1 018 658	-1
B : 1771/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-119 214	-119 184	-119 184		-119 184
4-Budget Remuneration	-2 087 743	-2 087 713	-2 087 713	-1 968 532	-119 181
5-Budget Frais Financiers	-1 556 028	-1 556 028	-1 556 028	-1 556 031	3
Sous-total dépenses	-22 975 260	-22 975 230	-26 199 774	-26 080 586	-119 188
1-Budget Cessions	14 497 765	14 497 765	17 176 272	17 176 271	1
3-Budget Divers	10 463 778	10 463 778	10 704 892	10 704 892	
A : 1771/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-12 676	-12 706	-12 702		-12 702
A : 1771/411-Participations Ville Panofrance	-1 973 608	-1 973 608	-1 973 607	-1 973 607	
4-Budget Participations	-1 986 284	-1 986 314	-1 986 309	-1 973 607	-12 702
Sous-total recettes	22 975 259	22 975 229	25 894 855	25 907 556	-12 701
Sous-total TVA	1	1	304 919	304 920	-1
Trésorerie brute				131 890	

*177.3 POLE DE LOISIRS :

BILAN ET ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE POLE DE LOISIR

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2022	2023
En Euros	Budget actualisé				
B : 1773/100-Acquisitions Foncières Plc	-5 211 037		-5 211 037	-5 211 037	
B : 1773/110-Frais Annexes Plc	-31 572	-5 602	-37 174	-37 173	-1
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 : 1773/320-Travaux Imprévus Pole de Loisirs					
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
B : 1773/500-Charges de Gestion	-166 319	-28 888	-195 207	-195 207	
B : 1773/503-Taxes Foncières	-63 028		-63 028	-63 028	
B : 1773/504-Contentieux	-106 273	-18 665	-124 938	-124 939	1
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
A : 1773/144-Cession Terrain PCg Vdm	1 934 813	215 187	2 150 000	2 150 000	
A : 1773/145-Vente Pôle de Loisirs	12 361 722	2 422 898	14 784 620	14 784 620	
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
D : 1773/A520-TVA Reversée	1	-1	-1 125 055	-1 164 330	39 275
Sous-total TVA	1	-1	-1 125 055	-1 164 330	39 275
Trésorerie brute				-790 846	-1

ECHÉANCIER CONSOLIDE

Cumul des prévisions TTC	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé				
Total recettes	169 180 534	125 902 470	12 953 803	70 355	30 253 906
Total dépenses	-170 737 078	-138 056 005	-11 866 516	-13 598 466	-7 216 091
Total trésorerie transitoire	1 556 538	13 300 663	39 274		-11 783 399
Trésorerie globale		1 147 128	2 273 689	-11 254 422	-6

1. TABLEAU DES ACQUISITIONS

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
1 bd fernand bonnefoy	855 C 75	Ville de Marseille - Chapelle	61 236,00	486	0	29/04/2016	18/11/2016
64 bd lazer/74 rue alfred curtel - lots 23 et 1/8 du lot 29	855 M 2	BEITONE	221 000,00	0	0	27/02/2015	20/05/2015
64 rue alfred curtel - lot 27 et 1/8 lot 29	855 M 2	LO MONACO	90 000,00	855	0	30/03/2015	11/06/2015
147 bd rabatau - lots 1/2 et 4	856 C 149	automobile club de provence	407 880,00	0	0	11/04/2016	01/12/2016
4 Rue A. Saurel	855O114	Syndicat des copropriétaires des hauts de St Jean	12 946,00	92	0	30/06/2017	23/04/2018
174-182 bd rabatau - lots 1/2/3/4/5 et 10-11	855 R 5	grande loge de france	1 761 000,00	1067	0	28/10/2016	04/11/2016
4 Rue A. Saurel/ Bd St Jean-855O104	855O104	SOGIMA	49 302,00	372	0	30/06/2017	23/04/2018
65 bd des aceries/rue gustave eiffel	855 P 145 (Ex P 30)	SCI JLB	1 405 400,00	2965	0	21/12/2017	15/05/2018
46 rue gustave eiffel-855 P 146 (hangar) ON ACHETE PAS	855 P 146	sci fl	-	0	0	01/06/2020	00/00/00
74 rue alfred curtel - lots 33 et 34	855 M 2	COHEN	1 200 000,00	1350	0	07/07/2017	28/11/2017
75 rue alfred curtel/75 bd des aceries + reemploi	855 O 32	BROSSETTE	1 127 000,00	2830	0	30/11/2017	25/07/2018
50 rue alfred curtel	855 O 33	ALMA INVEST	753 200,00	355	2000	30/11/2017	03/07/2018
4 Bd st jean-855O25	855O25	SOGIMA	59 872,00	446	0	30/06/2017	23/04/2018
1 bd fernand bonnefoy/Bd Rabatau	855 R 92 (voirie)	ERILIA	40 204,00	297	0	30/09/2023	00/00/00
65 bd Lazer/8 bd St Jean (ex locaux CRC)	855O23	CAP 10 SARL	562 413,60	1310	0	30/09/2017	24/10/2018
122 bd Lazer/8 bd St Jean (ex locaux SANITOR)	855O23-26-27	CAP 10 SARL	664 950,40	1100	0	30/09/2018	24/10/2018
rue henry cousinou 855O123	855 O 113 p devenue 0123	SDC Hauts de Saint Jean SOGIMA	65 416,00	488	0	30/11/2017	27/08/2018
rue Henry Cousinou (8-10 bld St Jean)	855 O 12 et 855 O 110 partie	UNICIL	77 692,00	581	0	30/11/2017	10/07/2018
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	0	21/12/2017	07/05/2018
rue gustave eiffel	855 P 41	lotissement	1,00	11168	0	29/10/2021	00/00/00
222 Boulevard Rabatau	855 R 25	TARDIEU	282 000,00	247	0	29/08/2014	16/09/2014
64/74 rue alfred curtel - lot 29 1/8	855 M 2	GAUDIN	1 950,00	312	0	27/06/2018	06/12/2018
74 Curtel Lot 11 ex dechetterie	855M2	FORGES ET CLOUTIERIE REUNIES DE MOHON LEFORT ET CIE	54 000,00	1010	0	27/06/2018	05/12/2019
4 Rue A. Saurel-855O105-Angelone	855O105 lot 175/214	SOGIMA	122 201,00	61	0	31/07/2015	06/10/2015
4 Rue A. Saurel-855O105-Chabot	855O105 lot 173/182	SOGIMA	195 501,00	97	0	31/07/2015	06/10/2015
74 rue curtel lot6		SOCIME	860 000,00	2051	0	20/09/2006	26/09/2006
169 Boulevard Rabatau	586 C 145	TERKI	280 400,00	244	0	30/04/2009	05/08/2009
Immeuble 52 Av de la Capelette	855 R 39 et 52	SCI LA CAPELETTE	101 000,00	153	0	25/09/2009	18/11/2009
2 Bd Bonnefoy / 60 Av Capelette	855 R 43	SCI AZUR	375 000,00	58	0	06/11/2009	16/11/2009
44 gustave Eiffel	855 P 53	SCI EIFFEL	1 300 000,00	2096	620	13/07/2010	20/07/2010
4 Rue A. Saurel-Copie	855O114	Syndicat des copropriétaires des hauts de St Jean	12 946,00	92	0	30/06/2017	23/04/2018
855P72 p1- bld Lazer/14 tv Panthéon	855 P 184 (ex 72 P1)	Le WILSON	12 000,00	66	0	17/06/2022	17/06/2022
44 gustave Eiffel	855 P 176	Echange CAP 10	340,00	2	0	09/06/2022	09/06/2022
855P72 p1- bld Lazer/14 tv Panthéon-SERVITUDE	855 P 184 (ex 72 P1)	Le WILSON	3 000,00	0	0	17/06/2022	17/06/2022
54 avenue de la Capelette	855R40	M. Eric GINESTRE et Mme Marion MAURAS	9 000,00	0	0	16/02/2023	16/02/2023
46 avenue de la Capelette	855R69/72/73	RFF	190 000,00	0	0	16/02/2023	16/02/2023
28 bd Bonnefoy	855R80	RFF	123 000,00	0	0	16/02/2023	16/02/2023
10 bd Bonnefoy	855R75	RFF	69 000,00	0	0	16/02/2023	16/02/2023
8 bd Lazer/7 Tv du portugal	855O8	« Manufacture des Métaux Ouvres »	545 000,00	0	0	16/02/2023	16/02/2023
Total 1-Acquisitions			13 295 851,00	32 303,00			
222 Av de la capelette	855 L 47p et 855 L 53p	ORT FRANCE	39 808,00	304	120	31/10/2018	27/12/2018
rue marguerite de provence Bd st Jean-rue alfred Curtel	855 O 108 partie devenue 0127	SOGIMA	5 904,00	41	120	31/10/2018	27/05/2020
34 Bd st jean-terrain	855O107p	Logis méditerranée (LOGIMED)	21 196,00	153	120	31/10/2018	09/05/2019
64/74 rue alfred curtel - lot 24	855 M2 lot 24+1/8 lot 29	panariello zinno	125 740,00	60	2095,66	30/04/2022	09/06/2022
64 rue alfred curtel - lot 28	855 M 2	Sci Caplaz	119 140,00	35	1263	16/02/2023	16/02/2023
64/74 rue alfred curtel - lot 25	855 M 2 lot 25 et 1/8 du lot 29	Liger	160 850,00	60	2680,83	30/04/2022	09/06/2022
64 rue alfred curtel - lot 31	855 M 2	INDIVISION POGETTI FABRE	265 000,00	81	3267	28/02/2020	16/06/2020
64 rue alfred curtel - lot 32	855 M 2	BOUCHET FONTAINE	320 000,00	72	4439,51	28/02/2020	14/05/2020
64 rue alfred curtel - lots 2/3 et 12	855 M 2	Association EN ASNR mosquee	300 429,00	0	0		
Elarg. Lazer P74 Partie Sfic	855 P 74 partie	SFIC	109 008,00	420	0	28/05/2019	05/12/2019
17 Curtel/44 St Jean- Elarg. Haut Curtel N59- Syndic copro ESPACE SAINT JEAN	855 N 59	ESPACE SAINT JEAN	29 116,00	213	0	31/05/2021	08/12/2021
Elarg. Haut Curtel N 9 ET n58Partie Esat-Rue curtel	855 N9 et N58	HOSPITALITE POUR LES FEMMES	45 880,00	334	0	28/02/2020	15/03/2021
Ilot 19-22 CURTEL	855 O 70	SCI VHI	19 130,20	123	0	30/04/2022	25/04/2022
34 rue alfred curtel-ilot15	855 O 52	SCI ST ESPRIT	3 593 600,00	3266	1100,3	30/09/2020	07/01/2021
Total 13-Acquisitions enquête parcellaire			5 154 801,20	5 162,00			
74 rue Curtel lot5		RIBIERE	400 000,00	0	0	14/11/2016	08/12/2016
65 bd Lazer/8 bd St Jean (transfert du fonds)		(ex locaux SANITOR)	2 695 622,42	0	0	30/11/2018	11/01/2021
75 rue alfred curtel/75 bd des aceries	855O32	BROSSETTE	893 200,00	0	0	30/11/2017	25/07/2018
74 rue curtel lot5		NOIRECLERC	216 000,00	855	0	19/01/2017	31/01/2017
74 rue curtel lot35		GROUPE CAPELETTE	390 836,00	0	0	04/05/2016	17/05/2016
62 av de la capelette	855 C 76	SNC BAR LE BERGERAC	167 150,00	0	0	30/01/2015	
62 av de la capelette	855 C 76	SCI NPC	458 000,00	0	0	30/01/2015	
72 av de la capelette		EXPANSION 3000	57 000,00	0	0	30/01/2015	18/02/2015
74 rue curtel éviction		ASSOCIATION MOSQUEE	221 800,00	0	0	31/12/2025	
Total 1e-Evictions commerciales			5 499 608,42				
11 Bd schoesling	855 P83 Lots 35 et 36	PARASCANDOLA	46 000,00	0	0	11/03/2016	30/03/2016
Total 1f-Préemption			46 000,00				

TABLEAU DES CESSIONS

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Date Cession ou prev
2-Cessions	42 gustave Eiffel	855 P 178	Echange CAP 10	340	5	0	09/06/2022
2-Cessions	11 Bd schloesing	855 P83 Lots 35 et 36	ACHIR	50 000	-	0	15/12/2022
Total 2-Cessions				50 340	5		
21-Cessions Voirie	11 Schloesing (voirie tramway)		Métropole	525	14	0	21/09/2022
Total 21-Cessions Voirie				525	14		
2L-Cessions Logements	Ilot 15	SDP	VDM	6 000 000	10 000	600	30/06/2024
2L-Cessions Logements	855C142-144-145-148	ILOT 8	SOGIMA	1 202 577	1 496	803,86	20/12/2016
2L-Cessions Logements	44 EIFFEL	855 P 53	CAP 10	800 000	2 096	381,67	11/01/2021
2L-Cessions Logements	44 EIFFEL-74 Curtel	855 P 164 et 855 M 15	CAP 10	64 575	934	69,13	11/01/2021
Total 2L-Cessions Logements				8 067 152	14 526		
3-Cessions à définir	855P181 (ex144) échange -10 boulevard Lazer	855P144 P2 devenu P181	Le WILSON	15 000	107	0	17/06/2022
Total 3-Cessions à définir				15 000	107		
3b-Cessions logement accession libre	4 Rue A. Saurel-855O105-ex angelone	855O105 lot 175/214	DER NAHABERIAN	146 000	61	0	15/12/2022
Total 3b-Cessions logement accession libre				146 000	61		
5b-Cessions Commerces	Ilot 15 COMMERCES	SDP		386 000	1 544	300	30/06/2024
5b-Cessions Commerces	Ilot parking BONNEFOY	855 P122&123	TARIZZO	2 080 000	8 000	260	31/12/2025
Total 5b-Cessions Commerces				2 466 000	9 544		
9-Cessions biens de retour Concédant	Maisons Rabatau	SDP	AMP	700 000	-	1961	31/12/2023
9-Cessions biens de retour Concédant	4 Rue A. Saurel-855O105-Chabot	855O122 lot 173/182	M.Mehawed et Mme Guilloir	200 000	95	0	31/12/2023
Total 9-Cessions biens de retour Concédant				900 000	95		
Total général				11 645 017	24 352		