SOLEAM

* *
*

METROPOLE

ZAC DE CHATEAU GOMBERT

N°T 1600900CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION 3

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 3
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 5
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 6

II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL 7

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE 7
2) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT : 9
a) L'avancement des acquisitions foncières 9
b) L'avancement des travaux : 9
c) L'avancement des commercialisations : 10
d) L'avancement des participations du concédant 11

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE (MONTANT EXPRIMES EN TTC) 12

1) LES DEPENSES 12
a. Les acquisitions foncières 12
b. Etudes Générales et particulières 12
c. Les Honoraires 12
d. Les dossiers en phase « Travaux » 13
e. Le budget « Dépenses annexes» 14
f. La rémunération du « Concessionnaire» 14
2) LES RECETTES 15
a. Les cessions 15
b. Budget « Divers» 16
c. Les participations constructeurs 17
d Les participations à l'équilibre 17
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION 17

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES 18

1) LES DEPENSES 18
a. En ce qui concerne les acquisitions foncières 18
b. En ce qui concerne les études 18
a. En ce qui concerne les honoraires 18
b. En ce qui concerne les travaux 19
c. En ce qui concerne les dépenses annexes 20
d. En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur 20
2) LES RECETTES 21
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation 21
b. En ce qui concerne les prévisions poste « divers » 24
c. En ce qui concerne les prévisions de participations constructeurs 25
d. En ce qui concerne les prévisions de participation à l'équilibre 25

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 26

BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/22 33

ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE-DEPENSES 34

ÉCHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE-RECETTES 35

TABLEAU DES ECARTS-HT/TTC DEPENSES 37

TABLEAU DES ECARTS-HT/TTC RECETTES 38

ÉCART ANNEE 2022-DEPENSES TTC 39

ECART ANNEE 2022-RECETTES TTC 40

TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS 41

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'aménagement
Titulaire de la Concession :	Marseille Aménagement puis SOLEAM suite à la fusion absorption aboutie le 28 novembre 2013.
Concédant jusqu'au 31 décembre 2015	Ville de Marseille
Concédant depuis le 01 Janvier 2016	Métropole Aix Marseille Provence
Concession d'aménagement :	4 juillet 1988 notifiée le 27 octobre 1988
Durée initiale :	15 ans à compter du 27/10/1988

Avenant n°1 : concession prorogée de 9 ans jusqu'en Octobre 2012 par délibération 97/2 du Syndicat Mixte en date du 21 Mars 1997.
Avenant n°2 : Le montant de la participation du SME au coût de l'opération fixé à 11,738 Millions d'euros TTC, selon délibération n°2000/04 est porté à 15,214Millions d'euros TTC, tel qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2000.
La société adresse pour approbation au SME, avant le 15 Juin de chaque année, un compte rendu financier.
Avenant n°3 : Le montant de la participation du SME au coût de l'opération fixé à 15 229 047€ TTC, selon délibération n°2001/13 du 30 juin 2001, approuvant le CRACL au 31/12/2000 et précisé dans l'avenant n°2 à la convention publique d'aménagement, est porté à 15 893 621€, ainsi qu'il ressort du CRAC, arrêté au 31 décembre 2001.
Avenant n°5 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération est fixé à 15 893 621 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2001.
Avenant n°6 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération fixé à 15 893 621 TTC, selon délibération n°02/1227/TUGE du 16 décembre 2002, approuvant le CRACL au 31/12/2001 et précisé dans l'avenant n°5 à la convention publique d'aménagement n°03/006, est porté à 17 064 438 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2002.
Avenant n°7 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération fixé à 17 064 138 TTC, selon délibération n°04/0014/TUGE du 5 février 2004, approuvant le CRACL au 31/12/2002 et précisé dans l'avenant n°6 à la convention publique d'aménagement n°03/006, est ramené à 16 147 469 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2003. La Ville reversera à Marseille Aménagement les sommes perçues des constructeurs dans les conditions définies dans la délibération n°03/1056/TUGE du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2003.
Avenant n°8 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération fixé à 16 147 469 TTC, selon délibération n°04/0981/TUGE du 11 octobre 2004, approuvant le CRACL au 31/12/2003 et précisé dans l'avenant n°7 à la convention publique d'aménagement n)03/006, est ramené à 15 680 457 TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2004.
Avenant n°9 : Au regard des versements effectués par la Société, ainsi qu'il ressort du plan de trésorerie contenu dans le CRACL visé ci-dessus, l'échéancier de remboursement du solde de l'avance de trésorerie consentie par la Ville, en application de l'article 2 de l'avenant n°4 et d'un montant de 19 894 026€.
Avenant n°10 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût fixé à 15 680 457€ TTC, selon délibération n°05/0710/TUGE du 18 juillet 2005, approuvant le CRACL au 31/12/2004 et précisé dans l'avenant n°8 à la concession d'aménagement n°03/006, est ramené à 15 470 440€ TTC, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2006.
Avenant n°11 : Le montant de la participation de la de Marseille au coût de l'opération fixé à 15 47 440€ TTC, selon délibération n°06/0894/TUGE du 02 octobre 2006, approuvant le CRACL au 31/12/2006 et précisé dans l'avenant n°10 à la concession d'aménagement n°03/006, est ramené à 4 348 932€, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2007.
Avenant n°12 : Le remboursement du solde des avances de trésorerie antérieurement consenties par le Concédant d'un montant de 16 394 026€ ainsi qu'il ressort du plan de trésorerie contenu dans le CRACL visé ci-dessus.
Avenant n°13 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 Décembre 2009 est fixé à 5 0880 036€. Le montant intégral de la participation de la Ville sera versé en 2012.
Avenant n°14 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2010 est fixé à 5 924 901€. Le montant intégral de la participation de la ville sera versé en 2017. La durée de la concession d'aménagement est prorogée de 5 années supplémentaires, portant son échéance au 27/10/2017.
Avenant n°15 : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération, ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31 décembre 2011 est fixé à 4 740 628€.
Le montant intégral de la participation de la ville sera versé en 2017.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Avenant n°19 : La participation de la Ville à l'équilibre du bilan d'un montant de 4 740 628€ inchangé au regard de CRAC au 31 décembre 2013, dont l'intégralité doit être versé à l'échéancier de la ZAC.
La concession est prorogée de 5 ans, portant son échéance au 27 Octobre 2022.
Le nouvel échéancier versement de la participation à l'équilibre, au vu du résultat prévisionnel de trésorerie, est fixé comme suit : 2022 : 4 740 628€
Avenant n°21 : Le nouvel échéancier versement de la participation à l'équilibre du bilan, au vu du résultat prévisionnel de trésorerie, est fixé comme suit 2022 : 3 361 005€.
Avenant n°22 : Le nouveau bilan porte des dépenses de l'aménageur à 87 220 221€ TTC ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31/12/2017 .La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 8 615 083€ en augmentation de 3 880 078€ au regard du précédent bilan, dont 1 374 000€ sous forme d'apport en foncier déjà versé par la ville de Marseille et 7 241 081€ en numéraire restant à verser par la Métropole Aix-Marseille Provence. L'échéancier de versement de la participation en numéraire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit : 2022 : 7 241 081€. Le montant de l'avance restant à rembourser s'élevant au 31/12/2017 à 8 894 026€.
Avenant n°23 (19/708) : Le nouveau bilan porte des dépenses de l'aménageur à 93 692 975€ TTC ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31/12/2018 .La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 11 465 008€ en augmentation de 4 223 927€ au regard du précédent bilan, dont 1 374 000€ sous forme d'apport en foncier déjà versé par la ville de Marseille et 11 465 008€ en numéraire restant à verser par la Métropole Aix-Marseille Provence. L'échéancier de versement de la participation en numéraire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit : 2022 : 11 465 008€. Le montant de l'avance restant à rembourser s'élevant au 31/12/2018 à 7 894 026€.
Avenant n°24 (21/1118) : Le nouveau bilan porte des dépenses de l'aménageur à 94 713 316€ TTC ainsi qu'il ressort du CRAC arrêté au 31/12/2020 .La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 11 465 008€ dont 1 374 000€ sous forme d'apport en foncier déjà versé par la ville de Marseille et 11 465 008€ en numéraire restant à verserpar la Métropole Aix-Marseille Provence et contrebalancée par le remboursement de l'avance restant à rembourser soit 7 894 026€ entre 2022 et 2025.

Durée prorogée	Prorogation de 5 années supplémentaires dans le cadre de l'avenant n°14 approuvé par la collectivité le 17/10/2011, portant son échéance au 27/10/2017. Prorogation de 5 années supplémentaires dans le cadre de l'avenant n°19 approuvé le 29 Juin 2015 et portant son échéance au 27/10/2022. Prorogation de 3 années supplémentaires dans le cadre de l'avenant n°24 approuvé le 29 Juin 2015 et portant son échéance au **27/10/2025**.
Mode de rémunération	5% sur les dépenses HT hors frais financiers 7% sur les recettes HT Rém sur la valeur vénale asl : 11 900€ pour la rémunération de liquidation : 0,5 % de la demi somme des dépenses et des recettes HT Une rémunération forfaitaire de 5 000€ pour la mise en œuvre de la procédure de bien sans maître » Une rémunération forfaitaire de 10 000€ pour la convention de gestion RTM Une rémunération de gestion 50 K€/an de 2023 à 2025 Une rémunération à chaque Appel à Projet 10 K€

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	180 hectares
Vocation :	Mixte (activités et logements)
Programme des équipements publics :	Réalisation des rues John Maynard Keynes, Max Planck, Frédéric Joliot-Curie, Enrico Fermi, Louis Neel, Henri Becquerel, Louis Leprince-Ringuet, Augustin Fresnel, Nicolas Copernic, Jean-François Champollion, Robert de Roux, Niels Bohr, Georges Charpack, Claudie Scheiner, l'Impasse Nikola Terla, Rue Etienne Miege (élargissement partiel)Place Haute du Technopole et les jardins partagés et familiaux du parc Athéna
Programme global de construction :	625 300 m2 SDP
Maîtrises foncières :	Fonciers nécessaires à la réalisation du programme de ZAC maîtrisés à l'exception de
Commercialisation :	450 000 m² SDP déjà cédés (y compris SDP développée dans le cadre des participations)
MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE	
Approbation Dossier de Création de la Z.A.C :	28 avril 1986
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	28 mars 1988
Dernière modification du PAZ :	29 juin 2012
Approbation PLU (PAZ intégré dans le PLU) :	28 juin 2013
Modification n°3 du PLU	13 juillet 2017
DUP :	obtenue le 7 août 1987 , prorogée jusqu'au 2 juillet 2002

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	CRAC 2020 approuvé le 7/10/21 par la Métropole (délib.n°URB 021-10329/21/BM)
Budget d'origine :	68,79 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2016 :	83,55 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	87,22 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	93 536 975 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	95 734 901 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2020 :	94 713 316€ TTC
Budget du CRAC au 31/12/2021 :	95 328 900€ TTC
Budget du CRAC au 31/12/2022 :	95 850 335 TTC
Participation d'origine :	3,47 Millions € TTC
Participation au 31/12/2017:	8,615 Millions € TTC
Dont participation métropole	7,241 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2017 :	1,374 M€ (apport foncier ville)
Participation actuelle (au 31/12/2018):	12,839 Millions € TTC
Dont participation métropole	11,465 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2018 :	1,374 M€ (apport foncier ville)
Participation actuelle (au 31/12/2019):	12,839 Millions € TTC
Dont participation métropole	11,465 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2019 :	1,374 M€ (apport foncier ville)
Participation actuelle (au 31/12/2020):	12,839 Millions € TTC
Dont participation métropole	11,465 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2020 :	1,374 M€ (apport foncier ville)
Participation actuelle (au 31/12/2021):	12,839 Millions € TTC
Dont participation métropole	11,465 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2021 :	1,374 M€ (apport foncier ville)
Participation actuelle (au 31/12/2022):	12,839 Millions € TTC
Dont participation métropole	11,465 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2022 :	1,374 M€ (apport foncier ville)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE

La ZAC de Château Gombert a été initiée en 1986 en vue de constituer un pôle technologique rassemblant un potentiel de recherche - formation - développement de niveau international dans des secteurs technologiques de pointe, en particulier les sciences de l'ingénieur, capable de favoriser l'innovation industrielle et le transfert de ces nouvelles technologies vers l'industrie.

L'Institut Méditerranéen de Technologie (IMT) a lancé le démarrage opérationnel de l'opération en ouvrant ses portes en 1989. Le complexe d'enseignement supérieur et de recherche s'est ensuite développé avec le regroupement de plusieurs écoles d'ingénieurs et centres universitaires, créant ainsi un terrain favorable à l'implantation d'entreprises de haute technologie sur le site et créant également la dynamique nécessaire à l'essor du Technopôle.

Ainsi, après plus de vingt huit ans d'activité, l'opération présente des résultats significatifs.

ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

- 3 écoles d'ingénieurs habilitées par la Commission des Titres d'ingénieurs (CTI) :

- Centrale Marseille
- Polytech Marseille (AMU)
- ISBA-TP

- 2 départements UFR Sciences d'AMU : Département de mécanique et Département d'informatique
- 2 écoles d'informatiques privées : Institut G4, SUP INFO
- 1 Ecole Doctorale AMU (n°353)

RECHERCHE

- 8 laboratoires de recherche publique
- Laboratoire d'Astrophysique de Marseille (LAM)
- Laboratoire de Mécanique et d'Acoustique (LMA)- Institut Matériaux Microélectronique et Nanosciences de Provence (IM2NP)
- Institut de Recherche sur les Phénomènes Hors Equilibre (IRPHE)
- Institut Universitaire des Systèmes Thermiques Industriels (IUSTI)
- Institut de Mathématiques de Marseille (I2M)
- Modélisation Mécanique et Procédés Propres (M2P2)
- Laboratoire d'Informatique de Marseille (LIF)
- 15 plates-formes technologiques dont la plateforme « IoT Lab » objets connectés inaugurée en septembre 2017
- 1 FabLab
- 1 FabLab de prototypage AMIDEX
- 1 Labex MEC (Mécanique et complexité)
- 1 Institut Carnot
- 1 Fédération de recherche en mécanique Fabri de Peiresc

CREATION ET DEVELOPPEMENT D'ENTREPRISES/INNOVATION

-170 entreprises (dont plusieurs enseignes prestigieuses, telles que la SINTINDUSTRIE MARINE SAS, CYBERNETIX, CMR, AXA ASSURANCES, BULL, LABORATOIRES BOIRON, CYCLOPHARMA, Provence Technologies, Germe, TRAXENS , INDEX EDUCATION, FIVES PILLARD…

- 1 CEEI avec 3 pépinières d'entreprises : Marseille Innovation
- 1 incubateur inter-universitaire : Impulse
- 1 business angels : Net Angels

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

- 1 cluster économie numérique : Medinsoft
- 1 pôle de compétitivité : Optitec

Le Technopole site partenaire et lieu d'ancrage de la French Tech Aix-Marseille

4 016 SALARIES :

dont labo/écoles/innovation : 1 160 dont 606 chercheurs
dont entreprises/services : 2 856

2 636 ETUDIANTS

CENTRALE	970
POLYTECH Marseille (AMU)	460
ECOLE DOCTORALE	5
Dpt MECANIQUE AMU	437
Dpt de Mathématiques AMU	100
ISBA TP	40
Institut G4	150
SUPINFO	150
ESIMED	50

450 000 m² de surface de plancher délivrées dont 233.000 m² de SDP activité/enseignement supérieur/recherche et 217 000 m² de SDP pour le logement.

Par ailleurs, l'opération a permis la réalisation d'un nouveau quartier de la Ville sur la partie « Est » (plateau de la Croix Rouge) de la ZAC, avec la création de plus de 1 600 logements collectifs et individuels, et la construction de 708 logements étudiants.

En outre, le Technopole est identifié projet territorial Innovant dans le cadre de l'OIR Smart City, lancé par la région PACA

Rappel concernant le transfert de la Zac de Château Gombert à la Métropole Aix Marseille Provence

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 de la concession d'aménagement de la Zac de Château Gombert.

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 à porter 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 Zac de Château Gombert relève de la compétence exclusive de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence au 1er 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.

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de la Zac de Château Gombert est intervenu au 01/01/2016.

Par avenant n°20 notifié le 7 Juin 2016, il est substitué la Métropole d'Aix Marseille à la CU MPM en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°2003/0006 de l'opération Zac Château Gombert en date du 25 Novembre 2002.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

2) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

a) L'avancement des acquisitions foncières :

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	**-16 213 376**	-16 192 876	99,9%
B : 120/101-Place Haute-Limite CNRs-Etat (Échange)			
B : 120/102-Rue Joliot Curie-Rue E. Fermi-Rue L. Neel-Cd1	**-1 956 000**	-1 956 000	100%
B : 120/103-Parcelle K10-Traverse de la Rose-Cd13			
B : 120/104-Procédure Biens Vacants Ss Maitre 880 D8 et	**-1**		
B : 120/105-Apport Foncier Vdm (Pour Mémo)	**-1 374 000**	-1 374 000	100%
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm			
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	**-1 294 281**	-1 293 135	100%
1-Budget Foncier	**-20 837 658**	-20 816 011	99,9%

Au 31/12/2022, 99% du budget foncier a été consommé.
La traverse BELIN fait l'objet d'un déclassement et d'une numérotation pour une acquisition au prix de 5.250 € HT (Estimation France Domaine de Juillet 2022)

b) L'avancement des travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	**-31 783 751**	-31 783 753	100%
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**-84 658**	-84 658	100%
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Te	**-356 729**	-356 729	100%
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonnier	**-1 500 000**		
B : 120/312-Parachévement Avant Rétrocession	**-205 210**	-85 209	42%
B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification du Techno	**-3 600 000**		
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification Technop	**-1 440 000**		
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin			
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonnier Parc C	**-406 187**	-379 261	93%
B : 120/317-Requalification Allée des Maraichers			
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	**-49 922**	-49 921	100%
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	**-1 638 763**	-1 218 615	74%
B : 120/320-Imprévus	**-2 844 386**		
2-Budget Travaux	**-12 125 855**	-2 174 393	18%
B : 120/401-Hn Raccordements	**-44 160**	-40 713	92%
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**-29 610**	-22 439	76%
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	**-540 130**	-414 042	77%
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement	**-20 815**	-20 815	100%
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technop	**-892 216**	-253 231	28%
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonn	**-90 000**	-25 920	29%
B : 120/414-Mo Requalification Allée des Maraichers	**-10 560**	-6 864	65%
B : 120/415-Hn Autres Démolition Chemin des Amphoux	**-10 265**	-9 770	95%
2b-Budget Honoraires Techniques	**-1 637 756**	-793 794	48%

TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-45 547 362**	-34 751 940	76%

Au 31/12/2022, 76% des travaux ont été réalisés.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

c) L'avancement des commercialisations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
A : 120/104-Bastide Blanche-Rue John Meynard Keynes	**410 000**	410 000	100%
A : 120/139-Cessions Activités Avt 97 non Rémunérables	**2 910 856**	2 910 855	100%
A : 120/140-Cessions Activités Rémunérables a 3,5% Avt 2	**298 123**	298 123	100%
A : 120/141-Cessions Activités Réalisées	**8 524 913**	8 524 912	100%
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	**157 688**	11 460	7%
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)	**519 874**	560 874	108%
A : 120/145-Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno	**12 209**	12 209	100%
A : 120/146-879 D 127 et 129 (Complément de Prix Grand	**305 250**	305 250	100%
A : 120/148-Section I Parcelle 105p-88p-92-Tommasi Tech	**302 415**	302 415	100%
A : 120/149-879 H 193, 195 et 198-Index Education	**376 810**	376 810	100%
A : 120/150-879 H 211 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison	**260 459**	260 459	100%
A : 120/153-879 H90, 156p,168p-Heliopolis 3	**787 643**	787 643	100%
A : 120/154-879 H 83, 156p, 168p-Eurolinks	**689 030**	689 030	100%
A : 120/163-Parcelle n°157 Section H-Rue Leprince Ringue	**76 758**	76 758	100%
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege-Bastide Alu	**106 406**	106 406	100%
A : 120/177-880 D 294 (Ex 272p Lot B)-Sauvegarde 13	**164 239**	164 239	100%
1-Budget Cessions Activités Réalisées	**15 902 673**	15 797 443	99%
1-Budget Cessions Réalisées	**2 890 962**	2 890 962	100%
A : 120/111-879 K 117 et 51-Etat CNRs Cession	**21 960**		
A : 120/113-Lot 4 (Parcelle 879 K 86)	**134 316**		
A : 120/114-Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)-Attick	**96 000**		
A : 120/115-Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1	**109 512**		
A : 120/116-879 I 6-7-20-145-147-188 (Ex 156)cession Gra	**1**		
A : 120/117-879 H 115 non Commercialisable (Cheminem	**1**		
A : 120/119-879 H 159 P3-Promogim	**11 717**	11 717	100%
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Em	**1 045 116**		
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison	**49 608**		
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak	**282 828**	11 750	4%
A : 120/155-Terrain Ex-S08-Groupe Scolaire	**936 000**		
A : 120/156-Parcelle 880b135-172 Av. A. Einstein-Terrain	**218 400**		
A : 120/157-879 H 197-Rue Charpak	**78 000**		
A : 120/160-879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège	**119 964**		
A : 120/161-879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic	**84 000**		
A : 120/162-879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Miège	**156 000**		
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	**129 948**		
A : 120/166-879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miege	**7 332**		
A : 120/167-879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miege	**8 424**		
A : 120/168-879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd1	**402 184**		
A : 120/169-879 I 166, 168, 104-Rue Joliot Curie (À Acquér	**656 866**		
A : 120/170-879 I 115-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)			#DIV/0!
A : 120/171-879 H 167 et 170-Succession Matteodo	**1**		
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	**660**	660	100%
A : 120/173-879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein	**219 784**		
A : 120/174-Croix Rouge Section B Parcelle n°114/Cession	**1**		
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm+ercolano	**192 640**	700	0%
1b-Cessions Activités	**4 961 263**	24 827	1%
TOTAL BUDGET CESSIONS ACTIVITES	**23 754 898**	**18 713 232**	79%

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
2-Budget Cessions Logements Réalisés	**32 870 059**	32 870 058	100%
A : 120/103-Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n	**361 038**		
2-Budget Cessions Logements	**361 038**		

TOTAL CESSION LOGEMENTS	**33 231 097**	**32 870 058**	99%

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement %
3-Budget Cessions Centre Urbain Réalisés	**14 735 747**	14 735 746	100%
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-R	**281 794**	281 795	100%
A : 120/183-Uzcgba-879 K 1p	**369 000**		
A : 120/184-889 K 16, 50, 107 (À Acquérir Auprès du Cd13)	**493 896**		
A : 120/185-889 K 10 (À Acquérir Auprès du Cd13)	**68 172**		
3-Budget Cessions Centre Urbain	**1 212 862**	281 795	23%

TOTAL BUDGET CESSIONS CENTRE URBAIN	**15 948 609**	**15 017 541**	94%

TOTAL BUDGET CESSIONS	**74 268 734**	**66 600 831**	90%

Au 31/12/2022, 79% des recettes activités, 99% des recettes logement et 94 % des recettes centre urbain ont été encaissées ; soit environ 90% des cessions totales.

d) L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC Budget actualisé	A fin 2022	Avancement
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**11 465 007**	2 866 251	25%
A : 120/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédan	**1 374 000**	1 374 000	100%
6-Budget Participations	**12 839 007**	4 240 251	33%

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE (montant exprimés en TTC)

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 909 463 € TTC à comparer à 858 709 € TTC payées (soit un écart de – 50 734 € et une variation de -6%).

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm	**0**	*0*	0
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	**-1 127**	*-880*	-247
1-Budget Foncier	-1 127	-880	-247

Le poste 110 « Frais d'acquisition Notaires et Avocat » est ajusté en fonction des frais réellement dépensés.

b. Etudes Générales et particulières

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	**-21 405**	*-39 853*	18 448
B : 120/201-AMO Bim	**0**	*0*	0
1-Budget Etudes	-21 405	-39 853	18 448

Poste 200 : La concrétisation des commercialisations des parcelles d'activités a nécessité la mise en œuvre d'un ensemble de diagnostics, de mise à jour et d'études préalables à la vente supérieur à la prévision annuelle.

c. Les Honoraires

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART
B : 120/401-Hn Raccordements	**-8 548**	*-5 101*	-3 447
B : 120.A401-Intérêts Court Terme	**0**	*-55*	55
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**-7 507**	*-336*	-7 171
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	**-43 180**	*-28 342*	-14 838
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	**0**	*0*	0
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +tvx Langevin	**-4 920**	*-28 716*	23 796
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	**-25 920**	*-25 920*	0
B : 120/414-Mo Requalification Allée des Maraichers	**-4 752**	*-1 056*	-3 696
B : 120/415-Hn Autres Démolition Chemin des Amphoux	**-494**	*0*	-494
2b-Budget Honoraires Techniques	-95 321	-89 527	-5 794

Le montant des dépenses prévues était de 95 321 €, à comparer aux 89 527 € effectivement dépensés. L'écart de -5 794 € s'explique principalement par:
Des dépenses inférieures aux prévisions :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Des dépenses également non réalisées sur le poste 407 pour l'étude de l'acces Rue Fresnel (parcelle CDC Habitat).
Un montant d'étude sur le poste 410 inférieur à la prévision de 14 838 € est du au stand by sur l'engagement du projet d'aménagement des cheminements piétonniers en bordures de ruisseaux (Etudes à engager en 2023 (études environnementales d'inventaires, dossier LSE, etc.)
La réalisation d'une première étude de diagnostic Faune-Flore (Chouette Chevêche) sur les parcelles d'entrée de site a représenté sur 2022 une dépense de 5.328€.
Concernant le poste 410, le marché prévu de CSPS concernant le chantier de démolition n'a pas été engagé.
poste 412 : L'écart de prévision de 23 796€ s'explique par le travail initialement limité à l'étude de faisabilité qui s'est prolongée d'un engagement d'une mission de définition du projet des aménagements « voie douce » le long des cours d'eau de La Grave et La Fumade.
Poste 414 : Le marché de MOE concernant l'allée des maraichers ne sera pas engagé.
Poste 415 : Le marché de démolition concernant le chemin des amphoux n'est toujours pas soldé.

d. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**0**	*0*	0
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	**0**	*0*	0
B : 120/312-Parachévement Avant Rétrocession	**-10 000**	*0*	-10 000
B : 120/313-Tvx aménagement- Requalification Technopole	**0**	*0*	0
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification Technopole	**0**	*0*	0
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin	**0**	*0*	0
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonnier Parc Champêtre	**-202 516**	*-245 777*	43 261
B : 120/317-Requalification Allée des Maraichers	**0**	*0*	0
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	**0**	*0*	0
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	**-350 569**	*-304 445*	-46 124
2-Budget Travaux	-563 085	-550 223	-12 862

Le montant des dépenses prévues était de 563 085 € à comparer à 550 223 €, l'écart de -12 862 € s'explique par :
-Poste 312 : les parachèvements avant rétrocession sont en cours d'identification, le montant prévu n'a pas été utilisé puisque la totalité des voies et espaces publics réalisés sur la ZAC depuis 1992 n'ayant pas encore été transférés aux services gestionnaires un budget « parachèvement des ouvrages reste donc provisionné ».
-Poste 316 : Le Déplacement/reconstitution du cheminement piétonnier du parc Champêtre depuis la rue Donadille a été facturé en totalité en 2022. La régularisation des quantités plus importantes que prévues explique l'écart.
-Poste 319 : Une part de ce budget (95 430€) a été utilisée en 2022 pour la réfection du réseau EU BECQUEREL et la viabilisation du gymnase ECM.
L'achèvement de l'aménagement du fossé des Bessons rue Albert EINSTEIN (2 309€) a été réalisé en 2022.
Mais d'importants travaux de raccordement des programmes constructeurs comme ceux de CDC Habitat rue Fresnel / Enedis, Bastide Alu- Kassiopé rue Leprince Ringuet / raccordement ENEDIS et adaptation de voirie pour accès poids lourds n'ont pas été réalisés en 2022. Ces éléments justifient un écart.
Dans l'attente de la redéfinition d'un projet, les travaux de renaturation de l'espace aménagé provisoirement pour le parking relais RTM ont été réalisés en 2022.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

e. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART
B : 120/500-Charges de Gestion	**-106 151**	*-122 009*	15 858
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	**-3 829**	*-3 829*	0
B : 120/502-Assurance	**-1 000**	*0*	-1 000
B : 120/503-Taxes Foncières	**-14 000**	*-12 540*	-1 460
3-Budget Depenses Annexes	-124 980	-138 378	13 398

Le montant des dépenses prévues était de 124 980 € à comparer au montant réellement dépensé en 2022 de 138 378 €. L'écart s'explique par la mise en place du dispositif GBA…:

Les charges de gestion (poste 500) agrègent des dépenses liées aux OLD (obligations légales de débrousaaillement), à des interventions d'entretiens ou de gestion sur des propriétés, équipements ou infrastructures SOLEAM.
Le montant des assurances (poste 502) et des taxes foncières (poste 503) a été inférieur aux prévisions.

f. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	**-35 274**	*-34 134*	-1 140
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	**-101 738**	*-35 830*	-65 908
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes Particulières	**0**	*0*	0
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	**33 619**	*30 268*	3 351
4-Budget Remuneration	-103 393	-39 696	-63 697

La rémunération suit l'évolution des dépenses et des recettes.

-L'écart sur le poste rémunération sur dépenses, s'explique par le décalage de certaines études et des travaux (notamment la requalification du technopole+aménagement cheminement doux la grave la fumade) mais s'est enrichi des travaux du nouvel accès au parc champêtre.
-L'écart sur le poste Rémunération sur recettes, correspond à des décalages de signature de vente initialement prévues sur 2022 : Viaxoft, Provepharm et Cube décalés en 2023.
-L'écart sur le poste Rémunération sur les participations est dû au refus de permis du programme BNP pour 33K€ et rémunération prise sur PC Promogim/SCI Mediterranée.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART
B : 120/A400-Autres Frais Financiers	**-152**	*-152*	0
5-Budget Frais Financiers	-152	-152	0

RAS

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 4 789 955 € TTC à comparer à 4 296 795 € TTC reçues (soit un écart de – 493 160 € soit une variation de -10%)

a. Les cessions

LOGEMENTS :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART
A : 120/103-Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26	**26 016**	*0*	26 016
2-Budget Cessions Logements	26 016	*0*	*26 016*

Le montant des recettes prévues était de 26 016 à comparer à 0 €, l'écart de – 26 016 € s'explique par :

Poste 103 : Après le choix de l'opérateur en novembre 2021, 2022 a été consacré à l'élaboration du projet et aux études environnementales et géotechniques. Des investigations complémentaires concernant la pollution et la mise au point du projet sur les aspects réglementaires n'a pas permis de signer une promesse de vente sur l'année 2022.

ACTIVITES :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	**126 060**	*0*	126 060
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard	**478 874**	*519 874*	-41 000
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege-Bastide Alu	**0**	*0*	0
1a-Cessions Activités Sous Compromis	604 934	*519 874*	*85 060*
A : 120/114-Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)-Attick	**4 800**	*0*	4 800
A : 120/118-Rétrocession Voie Asl	**0**	*0*	0
A : 120/119-879 H 159 P3-Promogim	**9 000**	*11 717*	-2 717
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa)	**104 512**	*0*	104 512
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	**0**	*0*	0
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak	**0**	*11 750*	-11 750
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	**12 995**	*0*	12 995
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	**660**	*660*	0
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm+ercolano	**6 300**	*0*	6 300
1b-Cessions Activités	138 267	24 127	114 140

Total CESSIONS ACTIVITES	**743 201**	**544 001**	**199 200**

Le montant des recettes prévues était de 743 201 € à comparer à 544 001 €, l'écart de -199 200 € s'explique par :

Poste 142 : Le compromis de vente avec la société VIAXOFT signé en 2019, n'a pas pu être réitéré en 2022 car l'acquéreur a souhaité faire appel à un crédit bailleur et adapter son projet à la présence de terres polluées. L'écart est de -126 060 €.

Poste 143 : L'acompte versé par Fives Pillard au moment du compromis n'a pas été remboursé en 2022.
Les 41 000 euros correspondent donc au montant du compromis de vente à rembourser en 2023.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Poste 114 : La définition d'un projet compatible de M. Attick avec les exigences règlementaires et du contexte (les parcelles concernées sont intégrée à une ASL) aura reporté la signature de la promesse synallagmatique de vente. L'écart constaté est de – 4 800 €

Poste 119 : La vente de la parcelle à la Société PROMOGIM s'est conclue au prix de 11 717 € entrainant une recette supérieure à la prévision de 2 717 €.

Poste 152 : La parcelle 879 H N°209 rue Charpak a fait l'objet d'une promesse synallagmatique de vente à Delta Sertec le 14 octobre 2022 entrainant une recette représentant 5% du prix soit 11 750 €.

Poste 144 : Les parcelles D 321 et D 302 font l'objet d'un projet d'extension de la société PROVEPHARM implanté à proximité (ancienne numérotation D 247). La définition de la partie industrielle (laboratoire de production) a pris du retard. L'écart constaté est de -104 512 €

Poste 164 : rue Étienne MIEGE : Cette parcelle triangulaire est compliquée à valoriser seule. Il n'a pas été possible de signer un compromis sur cette parcelle (écart de 12 995 €)

Poste 176 : Rue Langevin (RTM +Ercolano), la réitération du compromis avec M. Ercolano n'a pas été possible en 2022. La parcelle a fait l'objet d'un découpage. Le DMPC abouti, cette cession sera réalisée en 2023 (écart de 6 300 €)

URBAIN :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Restaurant Presage	**236 038**	*271 532*	-35 494

Le montant des recettes prévues était de 236 038 € à comparer à 271 532 €. L''écart est de 35 494 €.

- Poste 182 : La cession de terrain pour le projet du présage a été réalisé le 30 mai 2022

b. Budget « Divers»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	**30 361**	*2 461*	27 900
A : 120/501-Produits Divers	**386 229**	*211 875*	174 354
4-Budget Divers	416 590	*214 336*	*202 254*

Le montant des recettes prévues était de 416 590 € à comparer au 214 336 €, l'écart de 202 254 €, s'explique par :
Poste 500 : Le transfert de la gestion de la place haute à la Métropole en janvier a, de fait, mis un terme au versement de l'indemnité d'Occupation du Snack.
De la même manière, la vente du terrain au restaurant le Présage et la désaffectation du parking Provisoire « Traverse de la rose » de la RTM ont limité les produits de gestion locatives en 2022.
Le dépôt de garantie prévu par la convention d'occupation avec la RTM a été remboursé en 2022.
Poste 501 : Le produit de 211 875 € correspond au remboursement par la RTM de la démolition du parking provisoire de la RTM.
L'écart de 174 354 € s'explique par les recettes liées à l'occupation des fourreaux par Orange avec lequel il y a un désaccord et une procédure de contentieux en cours.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

c. Les participations constructeurs

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART
A : 120/204-PC Imagim	**98 338**	*0*	98 338
A : 120/207-PC M&d Pro	**50 721**	*0*	50 721
A : 120/209-PC Promogim/Sci Mediterranée	**352 800**	*400 675*	-47 875
4a-Budget Participations Constructeurs	501 859	*400 675*	*101 184*

Le montant des participations prévu était de 501 859 € à comparer aux 400 675€. L'écart de -101 184 €, s'explique par :

Poste 204 : L'opérateur « Imagim » a déposé et obtenu sont permis de construire mais il n'est pas mis à exécution compte tenu du risque d'une amende liée à la présence de la chouette chevêche, espèce protégée.
Poste 207 Concernant la participation M&DPRO qui n'est pas réglée depuis 2 ans une procédure a été engagée par la SOLEAM. Le Juge des référés a condamné la société M&DPRO , une procédure de saisie est en cours pour recouvrir les sommes dues.

Poste 209 : L'évolution du projet a conduit à une SDP de 3355 m2 supérieure à la surface prévue initialement.

d Les participations à l'équilibre

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**2 866 251**	*2 866 251*	0
6-Budget Participations	2 866 251	2 866 251	0

Participation à l'équilibre compensé par un remboursement d'avance.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2022 : -893 046€
Trésorerie prévue fin 2022 (crac 2021) : 121 155€
Trésorerie réelle fin 2022 : -298 314

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Poste 100 :La traverse BELIN fait l'objet d'un déclassement et d'une numérotation pour une acquisition au prix de **5.250 € HT** (Estimation France Domaine de Juillet 2022)
Pour la constitution d'une assiette de projet d'Entrée de site cohérente, trois parcelles (879 OI140, 879 OI 33 et 30) supportant deux villas adressées rue Albert EINSTEIN sont en cours d'évaluation par France Domaine. En première approche le budget d'acquisition serait augmenté de **1 800 000 €.**

La convention de participation concernant le projet KAUFMAN sur la parcelle prévoit l'acquisition d'une bande de terrain de 549 m2 concernée par l'emplacement réservé RV-003 justifié par l'aménagement de La Grave longeant la parcelle pour un montant estimé à **10 000€** (évaluation par France domaine en cours). Cette aquisition est prévue pour 2024.

b. En ce qui concerne les études

Les études générales
- Poste 200 : Les études générales concernent toutes les études de sols (Géotechiques et environnementales), de relevés topographiques et d'études préalables d'urbanisme (étude de capacité, avis et suivi des PC, etc.).
La définition des modalités d'adaptation des projets d'implantation des bâtiments en fonction des pollutions diagnostiquées et le suivi des protocoles de gestion des terres polluées nécessitent la mobilisation d'une AMO spécialisée.
Les études générales représentent 20.000€ en 2024 et environ 4500€ en 2025.

a. En ce qui concerne les honoraires

- Poste 410 : Les premières investigations conduites en 2022 concernant l'observation de la Chouette Chevêche sur l'entrée de site, seront prolongées par des études environnementales d'inventaire (4 saisons) sur un périmètre élargi pour un montant de 40K €.
Une étude de programmation économique et de services aux entreprises et personnes est prévue pour un montant de 25 K€ HT
Conseil urbain à venir : 25K€ HT
Solde des dépenses prévues en 2023.

- Poste 412 : Le projet « cœur de métropole » fait suite à l'étude réalisée en 2020 d'un projet de requalification des équipements publics de la ZAC englobant les voies Langevin, Curie, Fermi, Keynes. Ce projet avec un volet d'innovation technologique a été abandonné.
Le Copil de mars 2023 permettra de réorienter le projet sur un périmètre limité au cœur de technopole (voies Curie, Fermi, Becquerel, avec l'entrée de site et deux entrées du parc champètre).
Les nouveaux objectifs sont :
- la création de la place d'entrée de site
- la valorisation et densification de la place haute,
- la valorisation des cheminements modes actifs
- la requalification de deux entrées du parc champêtre,
- le développement de programmes urbains (activités et services).

Les études à engager représentent un montant total de 530K € , réparties sur 3 ans.
2023 :30%
2024 :50%
2025 :solde

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

- Poste 413 : La mise en œuvre des aménagements hydrauliques et d'une voie douce le long des cours d'eau La Grave et La Fumade (800ml)
Ce poste comprend la définition des aménagements et l'élaboration des dossiers d'autorisation (LSE / Environnement et DT / urbanisme) et/ou de dérogation (PMR)
2023 : 50k€
2024 : solde

b. En ce qui concerne les travaux

-Poste 310 : Les travaux d'aménagement des cheminements piétonniers sur les berges des ruisseaux de la Fumade et de la Grave sont programmés de **2024-2025 pour un montant de 1 250 K€ HT/1 500K€ TTC** (volet aménagement 1M€ et volet GEMAPI 250K€ HT)**.**
2024 :75%
2025 :25%

-Poste 312 : Travaux de parachèvement des ouvrages
La totalité des voies et espaces publics réalisés sur la ZAC depuis 1992 n'ayant pas encore été transférés aux services gestionnaires un budget « parachèvement des ouvrages reste donc provisionné ». Une partie de ce budget a été utilisé en 2022 pour la réfection du réseau EU BECQUEREL et la remise au norme du cheminement piétonnier du parc sur la partie non déplacée et rétrocédée au service parc et jardins.
Ce budget concerne en 2023 des aménagements de réfection de voirie dont la remise en état de la passerelle rue Joliot Curie.
Ils sont provisionnés pour 100K€ HT sur 2 ans en 2023/2024.

-Poste 313/314 : Les travaux de l'opération « cœur du technopole » démarreront en 2024. Son budget travaux est de 5 040 K€ TTC .
2024 :75%
2025 :25%

- Poste 316 : La réalisation en 2022 à 93% du nouveau Cheminement piéton permettra un parachèvement des palissades avec un traitement de la nouvelle limite Fives Pillard / clôture posée. Solde 2023

-Poste 319 : Les travaux de raccordement des programmes construction et les « petits aménagements » devant démarrer sur 2023 dans la continuité des études qui ont été engagées sont les montants suivants :

AMPHOUX parcelle N°26 (opérateur NOVELIS-CUBE Développement) : 3,3K€HT
BASTIDE ALU – KASSIOPE : Raccordement ENEDIS 11 rue Miege de 3,3K€HT auquel s'ajoutera la reprise des aménagements de voirie pour piétons et acces poids lourds 3,3K€HT.
ATTICK 3,3K€HT
DELTA SERTEC 3,3K€HT
CDC HABITAT, 1 rue augustin Fresnel Le raccordement ENEDIS entrainera sur 2023 une dépense de 16345 € HT/19.614 € TTC.

Provision de 50K€ pour 2024 pour les promoteurs restants.
Solde en 2025

-Imprévus : ajustés en fonction de l'équilibre de l'opération
et prise en charge des frais prévus dans le protocole de dépollutions des sols
-CDC : 77.100 € HT soit 92.520 € TTC
-autres (Delta Sertec, Provepharm, etc.) (provision de 50K€)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

c. En ce qui concerne les dépenses annexes

Les dépenses annexes comprennent :
-les charges de gestion provisionnées sur 3 ans
-La taxe sur les salaires provisionnée sur 3 ans.
-L'assurance provisionnée pour 1K€/an sur 3 ans.
-Les taxes foncières pour 12 K€/an sur 3 ans.

d. En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur

- Rémunération de gestion :50 K€/an sur 2023/2024 et 2025. Cette rémunération permet de prendre en compte les rétrocessions lourdes, la régularisation foncière de l'opération, de tenir compte de l'abandon de commercialisation de certaines parcelles comme le Groupe scolaire et Bourrely et le changement d'ambition pour l'entrée de site et la place haute (Pôle de vie) .

- Rém. sur dépenses : 5% du montant HT

- Rém. sur recettes : 7% du montant HT

En 2023 :

- Réitération AA

-VIAXOFT/CAMPY SCI 5 187€
-ERCOLANO 245€
-DELTA SERTEC : 8 225€

- Signature CV (prospect connu)

-ATTICK
-PROVEPHARM
- CUBE, (Parcelle N°26 Rue AMPHOUX -Robert de ROUX)
Rem totale : 81 741,10
En 2024

- Signature CV (prospect autre)

–PARCELLE 86 MAX PLANCK

-Rém. sur Participations constructeurs : 7% du montant HT

-Rém. de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses et recettes HT (hors rém et frais financiers)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- ACTIVITES :

Secteur BARONNIE :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	CV	Date cession
Rue M. Donadille	Parcelles 889 D 247P	PROVEPHARM	870 930	6 090	143	31/12/2023	31/12/2024
Rue M. donadille	Parcelles 889 D 247P	VIAXOFT/CAMPY SCI	131 406	1 146	100	17/07/2019	31/12/2023
Total 2a-Cessions Secteur BARONNE			**1 002 336**	**7 236**			

-PROVEPHARM : Un compromis de vente (pour 870 930€ HT) sera signé en 2023 sur le solde des parcelles D247 et D302, l'objectif étant de permettre à la société déjà implantée sur le secteur de se développer et de construire environ 6090 m2 de laboratoires et de bureaux
VIAXOFT : Actes authentiques prévus en 2023

Secteur EINSTEIN :

Cessions estimées à 1,3M€.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	CV	Date cession
Rue Charpak/Vallon de la Grave	879 H 208/209	DELTA SERTEC	235 690	1 600	130	15/10/2022	30/06/2024
Terrain Ex-S08-GROUPE SCOLAIRE		VDM/ERC	416 000	3 200	130	31/12/2023	31/12/2024
Terrain Ex-S08-GROUPE SCOLAIRE/activité-SOLDE			364 000	2 800	130	31/12/2023	31/12/2024
Terrain à Côté Ex S08 (Ex M. Luc)			182 000	1 400	130	31/12/2023	31/12/2024
879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	879 H 210	Bourrely	41 340	318	130	31/12/2023	31/12/2024
Rue Charpak	879 H 197	Bourrely ou ERC	65 000	500	130	31/12/2023	31/12/2024
Total 2b-Cessions Secteur EINSTEIN			**1 304 030**	**9 818**			

- Poste 152 : La parcelle H 209 est sous compromis avec l'entreprise Delta Sertec. Réiteration possible en 2023

-Poste 151 : La parcelle H210 a fait l'objet d'un compromis de vente en 2013. Réitération au prix actualisé prévu en 2024

- Poste 157 : La parcelle H 197 étant très fortement impactée dans le nouveau PLUI par des prescriptions liées au risque inondation, la densité attendue sur ce foncier a été revue à la baisse (10% de la surface terrain).
Une hypothèse consiste à conserver cet espace à l'état naturel dans le cadre d'une démarche ERC / aménagement du site d'entrée de la technopole.
Pour l'instant nous conservons cette prévision de recette.

-Poste 155 : Les Parcelles Ex S 08 actuellement envisagées comme espace d'implantation d'une école portée par la ville de Marseille. En l'absence d'un positionnement officiel de la VDM sur l'abandon du projet, ce site pourrait rester à l'état d'espace naturel = cette recette pourra être supprimée

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Secteur MAX PLANCK :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	CV	Date cession
Lot 4 (Parcelle 879 K 86)			111 930	861	130	31/12/2023	31/12/2024
Rue Max planck	Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)	ATTICK	80 000	373	214,47	31/12/2023	31/12/2024
Total 2c-Cessions Secteur PLANCK			**191 930**	**1 234**			

- Poste 114 : Un tènement de 2 100m2 (Parcelle K88 et K89) situé sur le secteur Max Planck à l'arrière du restaurant les terrasses du midi sera vendu de façon à compléter l'actuel restaurant (espace de restauration complémentaire). Le compromis de vente sera signé sur 2023 pour un montant de 80 000 € HT

-Poste 113 : Deux prospects en cours pour la parcelle 86 (lot 4) pour 111 930 € HT

Secteur LANGEVIN :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	CV	Date cession
Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin		ERCOLANO	7 000	1 400	0	12/10/2020	31/12/2023
Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin		bien de retour AMP (RTM)	154 700	1 190	130	31/12/2023	31/12/2023
Total 2h-Cessions Secteur LANGEVIN			**161 700**	**2 590**			

-Poste 176
*Monsieur ERCOLANO : Une partie de la parcelle 161p (sis rue Paul Langevin) est actuellement cultivée (pour une superficie de 1400 m2) par l'agriculteur propriétaire de l'exploitation jouxtant cette parcelle. Le PLUI a classé cette emprise foncière en zone cultivée à conserver. Un compromis de vente a été signé en 2020 avec Mr ERCOLANO pour lui céder la partie du terrain qu'il exploite au prix expertisé (7 000€).
La réitération de la vente est prévue sur 2023.
*RTM : Le solde de la parcelle 889 E 161p (sis rue Paul Langevin) non occupée par Monsieur ERCOLANO et qui reste en zonage constructible (2380 m2) sera cédé à la Métropole pour une extension des entrepôts RTM. Le compromis sera signé en 2024.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Secteur MIEGE/PLATEAU BESSONS/autres secteurs/FERMI/NODINS :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	CV	Date cession
Lot 4 (Parcelle 879 K 86)			111 930	861	130	31/12/2023	31/12/2024
Rue Max planck	Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)	ATTICK	80 000	373	214,47	31/12/2023	31/12/2024
Total 2c-Cessions Secteur PLANCK			**191 930**	**1 234**			
879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic (Délaissé)			70 000	175	400	31/12/2024	31/12/2024
Total 2d-Cessions Secteur BESSONS			**70 000**	**175**			
879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège			99 970	769	130	31/12/2024	31/12/2025
879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Miège			130 000	1 000	130	31/12/2024	31/12/2025
Total 2e-Cessions Secteur MIEGE			**229 970**	**1 769**			
Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1			91 260	702	130	31/12/2024	31/12/2025
Total 2f-Cessions Secteur NODINS			**91 260**	**702**			
879 K 117 et 51-Etat CNRs			18 300	-	129	31/12/2023	31/12/2024
Total 2g-Cessions Secteur FERMI			**18 300**	**-**			

-Poste 111/115/160/161/162 Aucun prospect en cours : **Cessions pour 0,409M€ réparties sur 3 ans (2023-2025)**

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	CV	Date cession
Procédure biens vacances ss maitre		25 000€ VALEUR DES DOMAINES	1	1 288	0	00/00/00	00/00/00
879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	879 H159 P1		108 290	833	130	31/12/2024	00/00/00
879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miege			6 110	47	130	31/12/2023	31/12/2024
879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miege			7 020	54	130	31/12/2023	31/12/2024
879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (à acquérir CD13)			335 153	2 236	160	31/12/2023	31/12/2024
104-Rue Joliot Curie	879 I 166,168,104,164		547 388	3 653	160	31/12/2023	31/12/2024
879 I 115-Rue Joliot Curie (à acquérir CD13)			-	1 670	100	00/00/00	00/00/00
879 H 167 et 170-Succession Matteodo		26 000€ valeur vénale	1	-	0	31/12/2025	00/00/00
879 H 184-Succession Matteodo/ BARNEOUD	879 H 184	BARNEOUD	660	-	0	11/04/2022	11/04/2022
879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein			183 154	1 256	120	31/12/2023	31/12/2024
Total 2i-Cessions Secteur Uzcgeb			**1 187 777**	**11 037**			

-Poste 168/169 : L'ensemble des parcelles acquises en 2020 auprès du CD13 en entrée de site (I168, I104, I105,I98, I166) remembrées avec un terrain de (1932 m2) appartenant déjà à la SOLEAM (I186) constitue à présent un tènement foncier stratégique d'entrée de site.
L'étude de capacité de L'urbaniste Conseil a établi qu'il pouvait accueillir environ 7250 m2 de SDP (2500 m2 d'activité, 4750 m2 de bureaux) permettant de valoriser ce foncier à hauteur de 1 187 116 €. Ces terrains feront l'objet d'un appel à projet lancé en 2024 par la SOLEAM en fonction du résultat des études environnementales en cours.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

- LOGEMENT :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	CV	Date cession
Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26-CUBE		CUBE	300 865	750	401,15	31/12/2023	31/12/2024
Total 2L-Cessions Logements			**300 865**	**750**			

-Poste 103 : De façon à valoriser l'ilot 6 (angle Amphoux/de roux) qui vient d'être démoli un opérateur a été choisi au 2ème trimestre 2021. Un compromis sera signé sur 2023.

-CENTRE URBAIN – place Haute:

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	CV	Date cession
Uzcgba-879 K 1p			307 500	1 500	205	31/12/2023	31/12/2024
889 K 16, 50, 107			411 580	3 166	130	31/12/2023	31/12/2024
889 K 10 (En Cours d'Acquisition au CD13)			56 810	437	130	31/12/2023	31/12/2024
Rue Becquerel	879 H 115	non Commercialisable (Cheminement Pieton)	1	1 211	0	31/12/2025	00/00/00
Total 5-Cessions Centre Urbain			**775 891**	**6 314**			

- Poste 183/184/185 :La parcelle K1p a été utilisée comme parking relais provisoire puis remis en état en 2022. Elle est valorisée à hauteur de 307.500 €.

Les parcelles acquises en 2020 auprès du CD13 sur le secteur Fermi (K16,50,107 et k10 pour un total de 7 194 m2) devraient permettre d'accueillir 3 160 m2 de Sdp d'activité (densité de 0,5) et sont de ce fait valorisées au CRAC à hauteur de 468 390€HT. Ces terrains feront l'objet d'un appel à projet lancé en 2024 après l'étude de faisabilité en 2023 en fonction des études environnementales en cours.
L'AAP sera pris en charge par la SOLEAM.

-BIENS DE RETOUR :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	CV	Date cession
889 D 248-Ch de Château Gombert			3125	125	25	31/12/2025	00/00/00
889 D 247-Rue Paul Langevin			56000	2240	25	31/12/2025	00/00/00
889 D 302/ex 281-Rue Paul Langevin			1625	65	25	31/12/2025	00/00/00
889 C 103 (HZ -SPUR) -282 Ch de Château Gombert			90700	3628	25	31/12/2025	00/00/00
889 C 189-Traverse des Nodins	SDP		27700	1108	25	31/12/2025	00/00/00
889 C 191-Traverse des Nodins			6950	278	25	31/12/2025	00/00/00
879 H 123 (nord)-92 Traverse de la Rose		VALORISE EN BIEN DE RETOUR NE SERA PAS CEDE DANS LA ZAC	165075	6603	25	31/12/2025	00/00/00
879 H 123 (sud)-92 Traverse de la Rose		VALORISE EN BIEN DE RETOUR NE SERA PAS CEDE DANS LA ZAC	96875	3875	25	31/12/2025	00/00/00
879 E 32-24 Rue Etienne Miège			184925	7397	25	31/12/2025	00/00/00
879 E 317-261 Rue Albert Einstein			77175	3087	25	31/12/2025	00/00/00
879 D 100-Ch des Lamberts	879 D 100		33300	1332	25	31/12/2025	00/00/00
879 D 105-Ch des Lamberts			123050	4922	25	31/12/2025	00/00/00
879 D 121-Rue A. Einstein			143000	5720	25	31/12/2025	00/00/00
879 D 130-Ch des Lamberts			6425	257	25	31/12/2025	00/00/00
879 D 227-Rue A. Einstein			3350	134	25	31/12/2025	00/00/00
879 D 308-Rue N. Copernic			9850	394	25	31/12/2025	00/00/00
879 D 128-Ch des Lamberts			175	7	25	31/12/2025	00/00/00
Total 22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgea, Eh, Ehb, Ba)			**1 029 300**	**41 172**			

b. En ce qui concerne les prévisions poste « divers »

*Un locataire prévu jusqu'à la fin de la concession à savoir SPUR pour 9 500€HT/an.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

*Une convention pour l'occupation et la location des infrastructures télécoms créés dans le périmètre de la ZAC par la SOLEAM et utilisés par la société Orange a été proposée à cet opérateur. Cette convention a été approuvée par délibération du conseil Métropolitain du 31 juillet 2020 (numéro FBPA 013-31/07/20 BM). Cette convention prévoit une régularisation et une rétroactivité des loyers sur une période de 5 ans. Le montant total de cette recette attendue s'élève à 145 296 €HT. Dossier en contentieux.

c. En ce qui concerne les prévisions de participations constructeurs

En 2023, il est prévu d'encaisser les participations constructeurs suivantes :
-PC de MDPRO de 50 721 € (suite au délibéré des juges des référés, procédure de recouvrement contentieuse en cours) a été substitué par le PC KARLINGTON pour un montant de 68 038,25€.
KAFREMBO: 95 K€
KAUFMAN: 112 K€
NEXITY:95 K€
REDMAN/THE HIVE:502 K€

d. En ce qui concerne les prévisions de participation à l'équilibre

Le montant de la participation à l'équilibre reste à 11 465 007 €.
Prévision 2023 : 2 866 251€ contrebalancé par un remboursement du même montant de l'avance
Prévision 2024 : 2 866 251€ contrebalancé par un remboursement de 2 161 524€ de l'avance soit une soulte de 704 727€
Prévision 2025 : 2 866 254€

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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

1)LES DÉPENSES

◊ Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	Ecart HT
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (To	-1 838 616	-1 914 607	-75 991
B : 120/201-AMO Bim	-20 400	-20 400	
1-Budget Etudes	-1 859 016	-1 935 007	-75 991

Le poste 200, Etudes générales et particulières, a été réévalué de 75 991€ pour permettre la concrétisation des commercialisations des parcelles d'activités isolées restantes et des trois sites devant faire l'objet d'appels à Projets. Souvent fruit d'un découpage et parfois polluées, les parcelles restantes nécessitent des diagnostics (mise à jour ou compléments) et des études préalables à la vente complexes.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

◊ Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31 12 21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	-16 100 742	-16 121 242	-20 500
B : 120/102-Rue Joliot Curie-Rue E. Fermi-Rue L. Neel-Cd13	-1 956 000	-1 956 000	
B : 120/104-Procédure Biens Vacants Ss Maitre 880 D8 et D25	-1	-1	
B : 120/105-Apport Foncier Vdm (Pour Mémo)	-1 374 000	-1 374 000	
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm			
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	-1 262 740	-1 262 938	-198
1-Budget Foncier	-20 693 483	-20 714 181	-20 698

Le poste 100 connait une évolution de 20.500 € afin de permettre les acquisitions de « La traverse BELIN » au prix de **5.250 € HT** (objet d'un déclassement et d'une numérotation en 2022) et d'une bande de terrain de 549 m2 concernée par l'emplacement réservé RV-003 justifié par l'aménagement de La GRAVE (évaluation par France domaine en cours).

◊ Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	Ecart HT
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	-27 229 735	-27 229 735	
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-70 549	-70 549	
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max P	-297 274	-297 274	
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Pi	-1 250 000	-1 250 000	
B : 120/312-Parachévement Avant Rétrocession	-171 008	-171 008	
B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification d	-3 000 000	-3 000 000	
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification	-1 200 000	-1 200 000	
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin			
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonni	-280 000	-338 489	-58 489
B : 120/317-Requalification Allée des Maraichers			
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	-41 602	-41 602	
B : 120/319-Raccordements Programmes Constru	-1 054 221	-1 365 907	-311 686
B : 120/320-Imprévus	-2 709 625	-2 370 321	339 304
2-Budget Travaux	-10 074 279	-10 105 150	-30 871

Globalement, le poste « travaux d'aménagement » augmente de 191.371 de façon à intégrer :
- Poste 316 : La réalisation du cheminement Nord du Parc Champêtre avec la prise en compte des quantités réelles, la founiture et la pose des candélabres (2023), le parachèvement des palissades avec le traitement de la nouvelle limite Fives Pillard.
- Poste 319 : Les travaux de raccordement des programmes construction et les aménagements devant démarrer sur 2023 dans la continuité des études qui ont été engagées sont les montants suivants :

AMPHOUX parcelle N°26 (opérateur NOVELIS-CUBE Développement) : 3,3K€HT
BASTIDE ALU – KASSIOPE : Raccordement ENEDIS 11 rue Miege de 3,3K€HT auquel s'ajoutera la reprise des aménagements de voirie pour piétons et acces poids lourds 3,3K€HT.
ATTICK 3,3K€HT
DELTA SERTEC 3,3K€HT
CDC HABITAT, 1 rue augustin Fresnel :Le raccordement ENEDIS entrainera sur 2023 une dépense de 17K€ HT.

En 2024 et 225, les frais de raccordement concerneront les lots générés via les aménagements des trois sites restant à commercialiser.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

- Le poste 320 imprévus est constitué de l'enveloppe des travaux initialement prévus sur la rue Paul Langevin diminué des imprévus liés aux prise en charge des dépolutions notamment.

◊ Honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	Ecart HT
B : 120/401-Hn Raccordements	-36 800	-36 800	
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-24 675	-24 675	
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	-497 418	-450 000	47 418
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement V	-17 346	-17 346	
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopc	-741 580	-743 513	-1 933
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonni	-75 000	-75 000	
B : 120/414-Mo Requalification Allée des Maraichers	-8 800	-8 800	
B : 120/415-Hn Autres Démolition Chemin des Amphoux	-8 554	-8 554	
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 410 173	-1 364 688	45 485

Le budget de la ligne 410 « honoraires techniques » a été réajusté en fonction des marchés contractualisés avec les différentes Maîtrise d'œuvre Travaux.

◊ Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31 12 21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
B : 120/500-Charges de Gestion	-4 700 000	-4 700 000	
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-174 013	-174 013	
B : 120/502-Assurance	-64 000	-64 000	
B : 120/503-Taxes Foncières	-366 389	-386 389	-20 000
B : 120/504-Promotion et Animation du Technopôle	-2 630 572	-2 630 572	
B : 120/A510-TVA non Récupérable	-22 559	-22 559	
3-Budget Depenses Annexes	-7 957 533	-7 977 533	-20 000

RAS

◊ Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	Ecart HT
B : 120/A300-Rémunération Forfaitaire	-10 000	-160 000	-150 000
B : 120/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000	-5 000	
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 430 022	-3 518 773	-88 751
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-4 015 240	-4 178 704	-163 464
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	-238 926	-238 926	
B : 120/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-244 641	-244 641	
B : 120/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-331 256	-326 835	4 421
4-Budget Remuneration	-8 275 085	-8 672 879	-397 794

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

Conformément à l'avenant n° 4 du 26/11/2002 de la concession d'aménagement, il est prévu une rémunération de 7% sur les recettes HT des cessions opérées à la demande de la collectivité, à titre gratuit ou à prix minoré. Ce poste est stable.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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 ».
Une rémunération forfaitaire additionnelle :50 K€/an sur 2023/2024 et 2025.
Cette rémunération permet de prendre en compte les rétrocessions lourdes, la régularisation foncière de l'opération, de tenir compte de l'abandon de commercialisation de certaines parcelles comme le Groupe scolaire et Bourrely et le changement d'ambition pour l'entrée de site et la place haute (Pôle de vie) .

2) LES RECETTES

◊ Cession activités, bureaux, commerces, services

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31 12 21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
1-Budget Cessions Activités Réalisées	12 961 551	12 961 551	
1-Budget Cessions Réalisées	2 673 254	2 673 254	
1-Buget Cessions Réalisées			
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	114 600	131 406	16 806
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard	433 228	433 228	
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege-Bastide Alu	88 672	88 672	
1a-Cessions Activités Sous Compromis	636 500	653 306	16 806
A : 120/111-879 K 117 et 51-Etat CNRs Cession	18 300	18 300	
A : 120/113-Lot 4 (Parcelle 879 K 86)	111 930	111 930	
A : 120/114-Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)-Attick	80 000	80 000	
A : 120/115-Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1	91 260	91 260	
A : 120/116-879 I 6-7-20-145-147-188 (Ex 156)cession Gratuite Extensi	1	1	
A : 120/117-879 H 115 non Commercialisable (Cheminement Pieton)	1	1	
A : 120/119-879 H 159 P3-Promogim	9 000	9 764	764
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa)	870 930	870 930	
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	41 340	41 340	
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak	235 690	235 690	
A : 120/155-Terrain Ex-S08-Groupe Scolaire	780 000	780 000	
A : 120/156-Parcelle 880b 135-172 Av. A. Einstein-Terrain à Coté Ex 50	182 000	182 000	
A : 120/157-879 H 197-Rue Charpak	65 000	65 000	
A : 120/160-879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège	99 970	99 970	
A : 120/161-879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic (Délaissé)	70 000	70 000	
A : 120/162-879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Miège	130 000	130 000	
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	108 290	108 290	
A : 120/166-879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miege	6 110	6 110	
A : 120/167-879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miege	7 020	7 020	
A : 120/168-879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	335 153	335 153	
A : 120/169-879 I 166, 168, 104-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	547 388	547 388	
A : 120/170-879 I 115-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)			
A : 120/171-879 H 167 et 170-Succession Matteodo	1	1	
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	660	660	
A : 120/173-879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein	183 154	183 154	
A : 120/174-Croix Rouge Section B Parcelle n°114/Cession Gratuite Bhr	1	1	
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm+ercolano	161 700	161 700	
1b-Cessions Activités	4 134 899	4 135 663	764
TOTAL BUDGET CESSIONS ACTIVITES	**20 406 204**	**20 423 774**	**17 570**

Globalement le poste cession foncière augmente de 17 570 € .

Cette augmentation s'explique par l'application du calcul de la révision de prix sur les actes initialement sous compromis.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

◊ Cession activités, bureaux, commerces, services (localisation centre urbain)

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31 12 21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
3-Budget Cessions Centre Urbain Réalisés	12 416 818	12 416 818	
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Restaurant Presa	205 250	234 828	29 578
A : 120/183-Uzcgba-879 K 1p	307 500	307 500	
A : 120/184-889 K 16, 50, 107 (À Acquérir Auprès du Cd13)	411 580	411 580	
A : 120/185-889 K 10 (À Acquérir Auprès du Cd13)	56 810	56 810	
3-Budget Cessions Centre Urbain	981 140	1 010 718	29 578
TOTAL BUDGET CESSIONS CENTRE URBAIN	**13 397 958**	**13 427 536**	**29 578**

Poste 182 :mise à jour du prix suite à la signature de l'acte

COMMERCES, SERVICES	**215 € HT/m² SDP**
HÔTELS	**205 € HT/m² SDP**
ACTIVITÉS, LABORATOIRES	**130 € HT/m² SDP**
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	**205 € HT/m² SDP**
PROMOTIONS IMMOBILIÈRES / BUREAUX	**160 € HT/m² SDP**
CRECHE	**130 € HT/m² SDP**

Les études de capacité réalisées par l'urbaniste conseil sur les terrains cédés, définissent une constructibilité théorique attendue et les SDP qui peuvent être développées et permettent de fixer un prix plancher. Les prix de cessions définitifs des terrains sont calculés sur la base du programme de construction effectivement réalisé sans toutefois pouvoir être inférieur au prix plancher.

◊ Cessions Logements

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31 12 21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
2-Budget Cessions Logements Réalisés	27 603 769	27 603 769	
A : 120/103-Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26 Cube	216 800	300 865	84 065
2-Budget Cessions Logements	216 800	300 865	84 065

Pour mémoire, les prix bilan pour les futurs terrains cédés en secteur « logements» de la ZAC s'établissent comme suit :

Logements sociaux	**220 € HT /m² SDP**
Logements à coût maîtrisé	**350 € HT / m² SDP**
Logements en secteur libre	**400 € HT / m² SDP**

Ces prix doivent être considérés comme des prix « plancher ». Les prix effectifs seront établis sur la base de bilans constructeurs.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

◊ Participations constructeurs / Reversement Part. Constructeurs

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31 12 21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
A : 120/200-Participations Constructeurs Déjà Perçues au 31/12/16	2 351 097	2 351 097	
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs	744 749	744 749	
A : 120/202-PC Sccv le Wilson	138 863	138 863	
A : 120/203-PC Bnp/Kaufmann	480 270	111 960	-368 310
A : 120/204-PC Imagim/Sccv les Lodges du Château	98 338	98 338	
A : 120/205-PC Bouygues	416 074	416 074	
A : 120/206-PC Sci l'Annonciade (Abandonné)	133 217	133 217	
A : 120/207-PC M&d Pro Nouvelle Convention Karlington	50 721	70 038	19 317
A : 120/208-PC Casale	8 925	8 925	
A : 120/209-PC Promogim/Sci Mediterranée		400 675	400 675
A : 120/210-PC Kafrembo		95 120	95 120
A : 120/211-PC Nexity		95 000	95 000
A : 120/212-PC Redman The Hive		502 530	502 530
4a-Budget Participations Constructeurs	4 422 254	5 166 586	744 332

Le poste reversement Participation constructeurs augmente de 744 332 € et intègre de nouvelles participations non identifiées au précédent CRAC (PC index SCI Mediterranée, PC Kafrembo, PC Nexity, PC Redman The Hive)
Augmentation de la participation de MD Pro devenu Karlington.
Le refus du PC BNP à donné lieu à un projet alternatif moins dense (projet Kaufman) qui explique une participation constructeur inférieure.

Le montant des participations à percevoir sur les différents terrains privés inclus dans le périmètre de la ZAC est fixé en fonction de la nature du programme développé, et fixé de la manière suivante (depuis le 31/12/2010) pour prendre en compte les investissements de la collectivité sur l'opération :

CRECHES	**70 €/m² SDP**
COMMERCES / SERVICES	**125 €/m² SDP**
HÔTELS	**105 €/m² SDP**
PROMOTION IMMOBILIERES / BUREAUX	**85 €/m² SDP**
ACTIVITÉS/LABORATOIRES EN CENTRE URBAIN	**70 €/m² SDP**
ACTIVITÉS/LABORATOIRES HORS CENTRE URBAIN	**60 €/m² SDP**
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	**105 €/m² SDP**
LOGEMENTS SOCIAL	**25 €/m² SDP**
LOGEMENTS COÛT MAITRISE	**90 €/m² SDP**
LOGEMENTS LIBRES	**105 m² SDP**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

◊ Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31 12 21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	774 960	752 080	-22 880
A : 120/501-Produits Divers	569 765	569 765	
A : 120/A401-Produits Financiers	444 805	444 805	
4-Budget Divers	1 789 530	1 766 650	-22 880

Le poste Produit gestion locative (ligne 500) diminue de 22 880 € afin de tenir compte de l'arrêt de la location des terrains à la RTM au 30/4/22.

◊ Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31 12 21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
5-Budget Subventions	1 274 878	1 274 878	

RAS

◊ Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31 12 21 HT Budget préc.	au 31/12/22 HT Budget actualisé	ECARTS HT
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	11 465 007	11 465 007	
A : 120/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	1 374 000	1 374 000	
6-Budget Participations	12 839 007	12 839 007	

RAS

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/22

Désignation lignes budgétaires	au 31/12/22 HT	TVA	au 31/12/22 TTC
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-1 935 007	-320 234	**-2 255 241**
1-Budget Foncier	-20 714 181	-123 477	**-20 837 658**
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	-27 229 735	-4 554 016	**-31 783 751**
2-Budget Travaux	-10 105 150	-2 020 705	**-12 125 855**
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 364 688	-273 068	**-1 637 756**
3-Budget Depenses Annexes	-7 977 533	-1 049 084	**-9 026 617**
4-Budget Remuneration	-8 672 879		**-8 672 879**
5-Budget Frais Financiers	-5 915 669		**-5 915 669**
Sous-total dépenses	-83 914 842	-8 340 584	**-92 255 426**
1-Budget Cessions Activités Réalisées	13 614 857	2 287 816	**15 902 673**
1-Budget Cessions Réalisées	2 673 254	217 708	**2 890 962**
1b-Cessions Activités	4 135 663	825 600	**4 961 263**
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgea, Eh, Ehb, Ba)	1 029 300	205 860	**1 235 160**
2-Budget Cessions Logements Réalisés	27 603 769	5 266 290	**32 870 059**
2-Budget Cessions Logements	300 865	60 173	**361 038**
3-Budget Cessions Centre Urbain Réalisés	12 416 818	2 318 929	**14 735 747**
3-Budget Cessions Centre Urbain	1 010 718	202 144	**1 212 862**
3-Budget Cessions Equipement	82 475	16 495	**98 970**
4-Budget Divers	1 766 650	128 433	**1 895 083**
4a-Budget Participations Constructeurs	5 166 586	355 548	**5 522 134**
5-Budget Subventions	1 274 878	50 499	**1 325 377**
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	11 465 007		**11 465 007**
A : 120/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concé	1 374 000		**1 374 000**
6-Budget Participations	12 839 007		**12 839 007**
Sous-total recettes	83 914 840	11 935 495	**95 850 335**
Sous-total TVA	2	-2	**-3 594 914**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Échéancier de trésorerie prévisionnelle-Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	2023	2024	2025 27-oct	Avancement %	Ecart HT
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	**-2 230 761**	-2 126 411	-77 806	-22 012	-4 532	95%	-75 991
B : 120/201-AMO Bim	**-24 480**	-24 480				100%	
1-Budget Etudes	**-2 255 241**	-2 150 891	-77 806	-22 012	-4 532	95%	-75 991
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	**-16 213 376**	-16 192 876	-20 500			100%	-20 500
B : 120/101-Place Haute-Limite CNRs-Etat (Échange)							
B : 120/102-Rue Joliot Curie-Rue E. Fermi-Rue L. Neel-Cd13	**-1 956 000**	-1 956 000				100%	
B : 120/103-Parcelle K10-Traverse de la Rose-Cd13							
B : 120/104-Procédure Biens Vacants Ss Maitre 880 D8 et D25	**-1**		-1				
B : 120/105-Apport Foncier Vdm (Pour Mémo)	**-1 374 000**	-1 374 000				100%	
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm							
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	**-1 294 281**	-1 293 135	-1 148		2	100%	-198
1-Budget Foncier	**-20 837 658**	-20 816 011	-21 649		2	100%	-20 698
B : 120/300-Aménagement des Sols	**-359 063**	-359 061			-2	100%	
B : 120/301-Travaux d'Aménagement	**-22 989 037**	-22 989 036			-1	100%	
B : 120/302-Mise en Valeur Bassin Rétention Centre Urbain	**-423 597**	-423 598			1	100%	
B : 120/303-Voie Desserte Secteur Einstein	**-3 047 457**	-3 047 457				100%	
B : 120/304-Aménagement Jardins Familiaux Parc Athéna Inter	**-185 229**	-185 229				100%	
B : 120/305-Travaux Sem	**-884 190**	-884 190				100%	
B : 120/308-Sécurisation Accès Copro Jardins D'athéna/Parking	**-51 108**	-51 108				100%	
B : 120/309-Aménagement Jardins Familiaux-Parc Athéna	**-1 963 154**	-1 963 154				100%	
B : 120/311-Aménagement Giratoire Rue E. Fermi						#DIV/0!	
B : 120/400-Honoraires Techniques	**-1 556 752**	-1 556 755			3	100%	
B : 120/402-Voie Desserte Secteur Einstein	**-132 261**	-132 262			1	100%	
B : 120/403-Aménagement Jardins Familiaux-Parc Athéna	**-85 631**	-85 631				100%	
B : 120/404-Travaux Interface Gymnase Malraux	**-6 853**	-6 853				100%	
B : 120/406-Aménagement Giratoire Rue E. Fermi						#DIV/0!	
B : 120/408-Création d'un Réseau Ep Eu et Déplact Candélabre	**-7 476**	-7 476				100%	
B : 120/409-Place Haute Centre Urbain	**-91 943**	-91 943				100%	
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	**-31 783 751**	-31 783 753			2	100%	
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**-84 658**	-84 658				100%	
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terrasse	**-356 729**	-356 729				100%	
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en E	**-1 500 000**			-1 125 000	-375 000		
B : 120/312-Parachèvement Avant Rétrocession	**-205 210**	-85 209	-60 000	-60 000	-1	42%	
B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification du Technopole	**-3 600 000**			-2 700 000	-900 000		
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification Technopole	**-1 440 000**			-1 080 000	-360 000		
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin							
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonnier Parc Champ	**-406 187**	-379 261	-26 926			93%	-58 489
B : 120/317-Requalification Allée des Maraichers							
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	**-49 922**	-49 921			-1	100%	
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	**-1 638 763**	-1 218 615	-62 861	-59 989	-297 298	74%	-311 686
B : 120/320-Imprévus	**-2 844 386**				-2 844 386		339 304
2-Budget Travaux	**-12 125 855**	-2 174 393	-149 787	-5 024 989	-4 776 686	18%	-30 871
B : 120/401-Hn Raccordements	**-44 160**	-40 713	-777	-1 332	-1 338	92%	
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**-29 610**	-22 439	-1 617	-2 772	-2 782	76%	
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	**-540 130**	-414 042	-126 089		1	77%	47 418
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	**-20 815**	-20 815				100%	
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +	**-892 216**	-253 231	-194 327	-318 000	-126 658	28%	-1 933
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonniers	**-90 000**	-25 920	-49 128	-14 952		29%	
B : 120/414-Mo Requalification Allée des Maraichers	**-10 560**	-6 864	-3 696			65%	
B : 120/415-Hn Autres Démolition Chemin des Amphoux	**-10 265**	-9 770	-495			95%	
2b-Budget Honoraires Techniques	**-1 637 756**	-793 794	-376 129	-337 056	-130 777	48%	45 485
B : 120/500-Charges de Gestion	**-5 415 857**	-5 319 693	-58 133	-24 320	-13 711	98%	
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et	**-174 013**	-160 709	-9 014	-3 000	-1 290	92%	
B : 120/502-Assurance	**-64 000**	-61 408	-850	-850	-892	96%	
B : 120/503-Taxes Foncières	**-386 389**	-350 097	-12 000	-12 000	-12 292	91%	-20 000
B : 120/504-Promotion et Animation du Technopôle	**-2 965 776**	-2 965 776				100%	
B : 120/A510-TVA non Récupérable	**-20 582**	-20 581			-1	100%	
3-Budget Depenses Annexes	**-9 026 617**	-8 878 264	-79 997	-40 170	-28 186	98%	-20 000
B : 120/A300-Rémunération Forfaitaire	**-160 000**	-10 000	-50 000	-50 000	-50 000	6%	-150 000
B : 120/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	**-5 000**	-5 000				100%	
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	**-3 518 773**	-2 974 343	-15 847	-251 081	-277 502	85%	-88 751
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	**-4 178 704**	-3 581 879	-3 787	-273 841	-319 197	86%	-163 464
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	**-238 926**	-208 661	-20 822	-4 716	-4 727	87%	
B : 120/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	**-244 641**	-244 642			1	100%	
B : 120/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	**-326 835**				-326 835		4 421
4-Budget Remuneration	**-8 672 879**	-7 024 525	-90 456	-579 638	-978 260	81%	-397 794
B : 120/A400-Autres Frais Financiers	**-2 634**	-2 634				100%	
B : 120/A401-Intérêts Court Terme	**-1 086 688**	-1 086 746	-70	60	68	100%	
B : 120/A402-Intérêts sur Emprunts	**-4 826 347**	-4 826 347				100%	
5-Budget Frais Financiers	**-5 915 669**	-5 915 727	-70	60	68	100%	
Sous-total dépenses	**-92 255 426**	-79 537 358	-795 894	-6 003 805	-5 918 369	86%	-499 869

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Échéancier de trésorerie prévisionnelle-Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	2023	2024	2025 27-oct
A : 120/104-Bastide Blanche-Rue John Meynard Keynes	**410 000**	410 000			
A : 120/139-Cessions Activités Avt 97 non Rémunérables	**2 910 856**	2 910 855			1
A : 120/140-Cessions Activités Rémunérables a 3,5% Avt 2000	**298 123**	298 123			
A : 120/141-Cessions Activités Réalisées	**8 524 913**	8 524 912			1
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	**157 688**	11 460	146 228		
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives	**519 874**	560 874	-41 000		
A : 120/145-Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno	**12 209**	12 209			
A : 120/146-879 D 127 et 129 (Complément de Prix Grand Frais	**305 250**	305 250			
A : 120/148-Section I Parcelle 105p-88p-92-Tommasi Techfi	**302 415**	302 415			
A : 120/149-879 H 193, 195 et 198-Index Education	**376 810**	376 810			
A : 120/150-879 H 211 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einst	**260 459**	260 459			
A : 120/153-879 H90, 156p,168p-Heliopolis 3	**787 643**	787 643			
A : 120/154-879 H 83, 156p, 168p-Eurolinks	**689 030**	689 030			
A : 120/163-Parcelle n°157 Section H-Rue Leprince Ringuet-Keti	**76 758**	76 758			
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege-Bastide Alu	**106 406**	106 406			
A : 120/177-880 D 294 (Ex 272p Lot B)-Sauvegarde 13	**164 239**	164 239			
1-Budget Cessions Activités Réalisées	**15 902 673**	15 797 443	105 228		2
1-Budget Cessions Réalisées	**2 890 962**	2 890 962			
A : 120/111-879 K 117 et 51-Etat CNRs Cession	**21 960**			21 960	
A : 120/113-Lot 4 (Parcelle 879 K 86)	**134 316**			134 316	
A : 120/114-Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)-Attick	**96 000**		21 679	37 164	37 157
A : 120/115-Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1	**109 512**			8 761	100 751
A : 120/116-879 I 6-7-20-145-147-188 (Ex 156)cession Gratuite	**1**				1
A : 120/117-879 H 115 non Commercialisable (Cheminement Pi	**1**				1
A : 120/119-879 H 159 P3-Promogim	**11 717**	11 717			
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise	**1 045 116**		235 991	404 556	404 569
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einst	**49 608**		4 961	44 647	
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak	**282 828**	11 750		271 078	
A : 120/155-Terrain Ex-S08-Groupe Scolaire	**936 000**			936 000	
A : 120/156-Parcelle 880b135-172 Av. A. Einstein-Terrain à Cote	**218 400**			218 400	
A : 120/157-879 H 197-Rue Charpak	**78 000**		7 800	70 200	
A : 120/160-879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège	**119 964**			9 597	110 367
A : 120/161-879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic (Délai	**84 000**			8 400	75 600
A : 120/162-879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Miège	**156 000**			15 600	140 400
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	**129 948**		29 344	50 304	50 300
A : 120/166-879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miege	**7 332**			7 332	
A : 120/167-879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miege	**8 424**			8 424	
A : 120/168-879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)	**402 184**		15 638	386 540	6
A : 120/169-879 I 166, 168, 104-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd1	**656 866**		20 433	636 426	7
A : 120/171-879 H 167 et 170-Succession Matteodo	**1**				1
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	**660**	660			
A : 120/173-879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein	**219 784**		21 978	197 806	
A : 120/174-Croix Rouge Section B Parcelle n°114/Cession Gratu	**1**				1
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm+ercolano	**192 640**	700	6 300		185 640
1b-Cessions Activités	**4 961 263**	24 827	364 124	3 467 511	1 104 801
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgea, Eh, Ehb, Ba)	**1 235 160**				1 235 160
2-Budget Cessions Logements Réalisés	**32 870 059**	32 870 058			1
A : 120/103-Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26 C	**361 038**			361 038	
2-Budget Cessions Logements	**361 038**			361 038	
3-Budget Cessions Centre Urbain Réalisés	**14 735 747**	14 735 746			1
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Restau	**281 794**	281 795			-1
A : 120/183-Uzcgba-879 K 1p	**369 000**				369 000
A : 120/184-889 K 16, 50, 107 (À Acquérir Auprès du Cd13)	**493 896**		49 390	444 506	
A : 120/185-889 K 10 (À Acquérir Auprès du Cd13)	**68 172**		6 817	61 355	
3-Budget Cessions Centre Urbain	**1 212 862**	281 795	56 207	505 861	368 999
3-Budget Cessions Equipement	**98 970**				98 970

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Désignation lignes budgétaires En Euros	au 31/12/22 TTC Budget actualisé	A fin 2022	2023	2024	2025 27-oct
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	**773 449**	742 670	7 986	11 400	11 393
A : 120/501-Produits Divers	**676 829**	502 476		174 354	-1
A : 120/A401-Produits Financiers	**444 805**	444 806			-1
4-Budget Divers	**1 895 083**	1 689 952	7 986	185 754	11 391
A : 120/200-Participations Constructeurs Déjà Perçues au 31/12	**2 623 427**	2 623 426			1
A : 120/201-Reversement Participations Constructeurs	**827 968**	827 970			-2
A : 120/202-PC Sccv le Wilson	**138 863**	138 863			
A : 120/203-PC Bnp/Kaufmann	**111 959**		111 960		-1
A : 120/204-PC Imagim/Sccv les Lodges du Château	**98 338**		98 338		
A : 120/205-PC Bouygues	**416 074**	416 074			
A : 120/206-PC Sci l'Annonciade (Abandonné)	**133 217**	133 217			
A : 120/207-PC M&d Pro Nouvelle Convention Karlington	**70 038**		70 038		
A : 120/208-PC Casale	**8 925**	8 925			
A : 120/209-PC Promogim/Sci Mediterranée	**400 675**	400 675			
A : 120/210-PC Kafrembo	**95 120**		95 120		
A : 120/211-PC Nexity	**95 000**		95 000		
A : 120/212-PC Redman The Hive	**502 530**			502 530	
4a-Budget Participations Constructeurs	**5 522 134**	4 549 150	470 456	502 530	-2
A : 120/300-Subventions	**1 325 377**	1 325 378			-1
5-Budget Subventions	**1 325 377**	1 325 378			-1
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**11 465 007**	2 866 251	2 866 251	2 866 251	2 866 254
A : 120/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concé	**1 374 000**	1 374 000			
6-Budget Participations	**12 839 007**	4 240 251	2 866 251	2 866 251	2 866 254
Sous-total recettes	**95 850 335**	78 405 562	3 870 252	7 888 945	5 685 576
C : 120/A620-Avances Encaissements	**21 602 026**	21 602 026			
C : 120/A520-Crédit de TVA Remboursé		160 545	7 182		-167 727
D : 120/A520-TVA Reversée	**-3 594 914**	-4 354 832			759 918
D : 120/A620-Remboursement Avances	**-21 602 026**	-16 574 251	-2 866 251	-2 161 524	
Sous-total TVA	**-3 594 914**	833 488	-2 859 069	-2 161 524	592 191
Trésorerie brute		-298 308	-83 019	-359 403	-5

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Tableau des écarts-HT/TTC dépenses

Désignation lignes budgétaires	au 31/12/21 HT	au 31/12/21 TTC	au 31/12/22 HT	au 31/12/22 TTC	Ecart HT	Ecart TTC
En Euros	Budget préc.	Budget préc.	Budget actualisé			
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	-1 838 616	-2 139 897	-1 914 607	**-2 230 761**	-75 991	-90 864
B : 120/201-AMO Bim	-20 400	-24 480	-20 400	**-24 480**		
1-Budget Etudes	-1 859 016	-2 164 377	-1 935 007	**-2 255 241**	-75 991	-90 864
B : 120/100-Acquisitions Terrain et Indemnités d'Eviction	-16 100 742	-16 192 876	-16 121 242	**-16 213 376**	-20 500	-20 500
B : 120/102-Rue Joliot Curie-Rue E. Fermi-Rue L. Neel-Cd13	-1 956 000	-1 956 000	-1 956 000	**-1 956 000**		
B : 120/104-Procédure Biens Vacants Ss Maitre 880 D8 et D	-1	-1	-1	**-1**		
B : 120/105-Apport Foncier Vdm (Pour Mémo)	-1 374 000	-1 374 000	-1 374 000	**-1 374 000**		
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm						
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	-1 262 740	-1 293 379	-1 262 938	**-1 294 281**	-198	-902
1-Budget Foncier	-20 693 483	-20 816 256	-20 714 181	**-20 837 658**	-20 698	-21 402
2-Budget Travaux Réalisés et Honoraires	-27 229 735	-31 783 751	-27 229 735	**-31 783 751**		
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-70 549	-84 658	-70 549	**-84 658**		
B : 120/307-Réaménagement du Carrefour Max Planck Terr	-297 274	-356 729	-297 274	**-356 729**		
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers	-1 250 000	-1 500 000	-1 250 000	**-1 500 000**		
B : 120/312-Parachèvement Avant Rétrocession	-171 008	-205 210	-171 008	**-205 210**		
B : 120/313-Tvx Aménagement-Requalification du Technop	-3 000 000	-3 600 000	-3 000 000	**-3 600 000**		
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification Technopo	-1 200 000	-1 440 000	-1 200 000	**-1 440 000**		
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin						
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonnier Parc Ch	-280 000	-336 000	-338 489	**-406 187**	-58 489	-70 187
B : 120/317-Requalification Allée des Maraichers						
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	-41 602	-49 922	-41 602	**-49 922**		
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	-1 054 221	-1 264 740	-1 365 907	**-1 638 763**	-311 686	-374 023
B : 120/320-Imprévus	-2 709 625	-3 251 550	-2 370 321	**-2 844 386**	339 304	407 164
2-Budget Travaux	-10 074 279	-12 088 809	-10 105 150	**-12 125 855**	-30 871	-37 046
B : 120/401-Hn Raccordements	-36 800	-44 160	-36 800	**-44 160**		
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	-24 675	-29 610	-24 675	**-29 610**		
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	-497 418	-596 125	-450 000	**-540 130**	47 418	55 995
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement V	-17 346	-20 815	-17 346	**-20 815**		
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopo	-741 580	-889 896	-743 513	**-892 216**	-1 933	-2 320
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonni	-75 000	-90 000	-75 000	**-90 000**		
B : 120/414-Mo Requalification Allée des Maraichers	-8 800	-10 560	-8 800	**-10 560**		
B : 120/415-Hn Autres Démolition Chemin des Amphoux	-8 554	-10 265	-8 554	**-10 265**		
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 410 173	-1 691 431	-1 364 688	**-1 637 756**	45 485	53 675
B : 120/500-Charges de Gestion	-4 700 000	-5 415 857	-4 700 000	**-5 415 857**		
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créanc	-174 013	-174 013	-174 013	**-174 013**		
B : 120/502-Assurance	-64 000	-64 000	-64 000	**-64 000**		
B : 120/503-Taxes Foncières	-366 389	-366 389	-386 389	**-386 389**	-20 000	-20 000
B : 120/504-Promotion et Animation du Technopôle	-2 630 572	-2 965 776	-2 630 572	**-2 965 776**		
B : 120/A510-TVA non Récupérable	-22 559	-20 582	-22 559	**-20 582**		
3-Budget Depenses Annexes	-7 957 533	-9 006 617	-7 977 533	**-9 026 617**	-20 000	-20 000
B : 120/A300-Rémunération Forfaitaire	-10 000	-10 000	-160 000	**-160 000**	-150 000	-150 000
B : 120/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-5 000	-5 000	-5 000	**-5 000**		
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 430 022	-3 430 022	-3 518 773	**-3 518 773**	-88 751	-88 751
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-4 015 240	-4 015 240	-4 178 704	**-4 178 704**	-163 464	-163 464
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	-238 926	-238 926	-238 926	**-238 926**		
B : 120/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-244 641	-244 641	-244 641	**-244 641**		
B : 120/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-331 256	-331 256	-326 835	**-326 835**	4 421	4 421
4-Budget Remuneration	-8 275 085	-8 275 085	-8 672 879	**-8 672 879**	-397 794	-397 794
5-Budget Frais Financiers	-5 915 669	-5 915 669	-5 915 669	**-5 915 669**		
Sous-total dépenses	-83 414 973	**-91 741 995**	-83 914 842	**-92 255 426**	-499 869	-513 431

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Tableau des écarts-HT/TTC recettes

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	ECARTS HT	ECARTS TTC
A : 120/104-Bastide Blanche-Rue John Meynard Keynes	341 667	410 000	341 667	**410 000**		
A : 120/139-Cessions Activités Avt 97 non Rémunérables	2 505 851	2 910 856	2 505 851	**2 910 856**		
A : 120/140-Cessions Activités Rémunérables a 3,5% Avt 20	249 079	298 123	249 079	**298 123**		
A : 120/141-Cessions Activités Réalisées	7 362 023	8 524 913	7 362 023	**8 524 913**		
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	114 600	137 520	131 406	**157 688**	16 806	20 168
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-	433 228	519 874	433 228	**519 874**		
A : 120/145-Parcelle n°281p pour 393m2-Provence Techno	10 174	12 209	10 174	**12 209**		
A : 120/146-879 D 127 et 129 (Complément de Prix Grand P	254 375	305 250	254 375	**305 250**		
A : 120/148-Section I Parcelle 105p-88p-92-Tommasi Techf	257 755	302 415	257 755	**302 415**		
A : 120/149-879 H 193, 195 et 198-Index Education	326 587	376 810	326 587	**376 810**		
A : 120/150-879 H 211 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison E	221 620	260 459	221 620	**260 459**		
A : 120/153-879 H90, 156p,168p-Heliopolis 3	656 370	787 643	656 370	**787 643**		
A : 120/154-879 H 83, 156p, 168p-Eurolinks	574 191	689 030	574 191	**689 030**		
A : 120/163-Parcelle n°157 Section H-Rue Leprince Ringuet-	64 993	76 758	64 993	**76 758**		
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege-Bastide Alu	88 672	106 406	88 672	**106 406**		
A : 120/177-880 D 294 (Ex 272p Lot B)-Sauvegarde 13	136 866	164 239	136 866	**164 239**		
1-Budget Cessions Activités Réalisées	13 598 051	15 882 505	13 614 857	**15 902 673**	16 806	20 168
1-Budget Cessions Réalisées	2 673 254	2 890 962	2 673 254	**2 890 962**		
A : 120/111-879 K 117 et 51-Etat CNRs Cession	18 300	21 960	18 300	**21 960**		
A : 120/113-Lot 4 (Parcelle 879 K 86)	111 930	134 316	111 930	**134 316**		
A : 120/114-Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)-Attick	80 000	96 000	80 000	**96 000**		
A : 120/115-Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1	91 260	109 512	91 260	**109 512**		
A : 120/116-879 I 6-7-20-145-147-188 (Ex 156)cession Grat	1	1	1	**1**		
A : 120/117-879 H 115 non Commercialisable (Cheminemer	1	1	1	**1**		
A : 120/119-879 H 159 P3-Promogim	9 000	9 000	9 764	**11 717**	764	2 717
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Empr	870 930	1 045 116	870 930	**1 045 116**		
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison E	41 340	49 608	41 340	**49 608**		
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak	235 690	282 828	235 690	**282 828**		
A : 120/155-Terrain Ex-S08-Groupe Scolaire	780 000	936 000	780 000	**936 000**		
A : 120/156-Parcelle 880b135-172 Av. A. Einstein-Terrain à	182 000	218 400	182 000	**218 400**		
A : 120/157-879 H 197-Rue Charpak	65 000	78 000	65 000	**78 000**		
A : 120/160-879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège	99 970	119 964	99 970	**119 964**		
A : 120/161-879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic (D	70 000	84 000	70 000	**84 000**		
A : 120/162-879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Miège	130 000	156 000	130 000	**156 000**		
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	108 290	129 948	108 290	**129 948**		
A : 120/166-879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miege	6 110	7 332	6 110	**7 332**		
A : 120/167-879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miege	7 020	8 424	7 020	**8 424**		
A : 120/168-879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13	335 153	402 184	335 153	**402 184**		
A : 120/169-879 I 166, 168, 104-Rue Joliot Curie (À Acquéri	547 388	656 866	547 388	**656 866**		
A : 120/170-879 I 115-Rue Joliot Curie (À Acquérir Cd13)						
A : 120/171-879 H 167 et 170-Succession Matteodo	1	1	1	**1**		
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	660	660	660	**660**		
A : 120/173-879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein	183 154	219 784	183 154	**219 784**		
A : 120/174-Croix Rouge Section B Parcelle n°114/Cession C	1	1	1	**1**		
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm+ercolano	161 700	192 640	161 700	**192 640**		
1b-Cessions Activités	4 134 899	4 958 546	4 135 663	**4 961 263**	764	2 717
1j-Biens de Retour Amp (Zones Uzcgea, Eh, Ehb, Ba)	1 029 300	1 235 160	1 029 300	**1 235 160**		
2-Budget Cessions Logements Réalisés	27 603 769	32 870 059	27 603 769	**32 870 059**		
A : 120/103-Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°2	216 800	260 160	300 865	**361 038**	84 065	100 878
2-Budget Cessions Logements	216 800	260 160	300 865	**361 038**	84 065	100 878
3-Budget Cessions Centre Urbain Réalisés	12 416 818	14 735 747	12 416 818	**14 735 747**		
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Re	205 250	246 300	234 828	**281 794**	29 578	35 494
A : 120/183-Uzcgba-879 K 1p	307 500	369 000	307 500	**369 000**		
A : 120/184-889 K 16, 50, 107 (À Acquérir Auprès du Cd13)	411 580	493 896	411 580	**493 896**		
A : 120/185-889 K 10 (À Acquérir Auprès du Cd13)	56 810	68 172	56 810	**68 172**		
3-Budget Cessions Centre Urbain	981 140	1 177 368	1 010 718	**1 212 862**	29 578	35 494
3-Budget Cessions Equipement	82 475	98 970	82 475	**98 970**		
4-Budget Divers	1 789 530	1 924 436	1 766 650	**1 895 083**	-22 880	-29 353
4a-Budget Participations Constructeurs	4 422 254	5 130 603	5 166 586	**5 522 134**	744 332	391 531
5-Budget Subventions	1 274 878	1 325 377	1 274 878	**1 325 377**		
6-Budget Participations	12 839 007	12 839 007	12 839 007	**12 839 007**		
Sous-total recettes	83 062 175	**95 328 900**	83 914 840	**95 850 335**	852 665	521 435
Sous-total TVA		**-3 586 904**	2	**-3 594 914**		-8 010

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Écart Année 2022-Dépenses TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART
B : 120/200-Etudes Générales et Particulières (Topo...)	**-21 405**	*-39 853*	18 448
B : 120/201-AMO Bim	**0**	*0*	0
1-Budget Etudes	-21 405	-39 853	18 448
B : 120/106-Traverse Belin à Vdm	**0**	*0*	0
B : 120/110-Frais d'Acquisition Notaire et Avocat	**-1 127**	*-880*	-247
1-Budget Foncier	-1 127	-880	-247
B : 120/306-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**0**	*0*	0
B : 120/310-Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	**0**	*0*	0
B : 120/312-Parachévement Avant Rétrocession	**-10 000**	*0*	-10 000
B : 120/313-Tvx aménagement- Requalification Technopole	**0**	*0*	0
B : 120/314-Equipement Innovant-Requalification Technopole	**0**	*0*	0
B : 120/315-Reprise de la Rue Paul Langevin	**0**	*0*	0
B : 120/316-Déplacement Cheminement Piétonnier Parc Champêtre	**-202 516**	*-245 777*	43 261
B : 120/317-Requalification Allée des Maraichers	**0**	*0*	0
B : 120/318-Démolition Ilot 6-Olivieri	**0**	*0*	0
B : 120/319-Raccordements Programmes Constructeurs	**-350 569**	*-304 445*	-46 124
2-Budget Travaux	-563 085	-550 223	-12 862
B : 120/401-Hn Raccordements	**-8 548**	*-5 101*	-3 447
B : 120.A401-Intérêts Court Terme	**0**	*-55*	55
B : 120/407-Voirie Accès Parcelle Rue Fresnel	**-7 507**	*-336*	-7 171
B : 120/410-Assistance Technique ZAC	**-43 180**	*-28 342*	-14 838
B : 120/411-Hn Carrefour Max Planck Avec Raccordement Vinci	**0**	*0*	0
B : 120/412-Hn Amélioration des Équipements du Technopole +tvx Langevin	**-4 920**	*-28 716*	23 796
B : 120/413-Hn Aménagement des Cheminements Piétonniers en Bordure des Ruisseaux	**-25 920**	*-25 920*	0
B : 120/414-Mo Requalification Allée des Maraichers	**-4 752**	*-1 056*	-3 696
B : 120/415-Hn Autres Démolition Chemin des Amphoux	**-494**	*0*	-494
2b-Budget Honoraires Techniques	-95 321	-89 527	-5 794
B : 120/500-Charges de Gestion	**-106 151**	*-122 009*	15 858
B : 120/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	**-3 829**	*-3 829*	0
B : 120/502-Assurance	**-1 000**	*0*	-1 000
B : 120/503-Taxes Foncières	**-14 000**	*-12 540*	-1 460
3-Budget Depenses Annexes	-124 980	-138 378	13 398
B : 120/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	**-35 274**	*-34 134*	-1 140
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes 7%	**-101 738**	*-35 830*	-65 908
B : 120/A320-Rémunération sur Recettes Particulières	**0**	*0*	0
B : 120/A325-Rémunération sur Participations 7%	**33 619**	*30 268*	3 351
4-Budget Remuneration	-103 393	-39 696	-63 697
B : 120/A400-Autres Frais Financiers	**-152**	*-152*	0
5-Budget Frais Financiers	-152	-152	0
Sous-total dépenses	**-909 463**	**-858 709**	**-50 754**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Ecart Année 2022-Recettes TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prev CRAC année 2022	REEL 2022	ECART
A : 120/142-889 D 247p-Viaxoft	**126 060**	*0*	126 060
A : 120/143-889 C 261, 249 et 889 D 268 (889c240 et 233)-Fives Pillard	**478 874**	*519 874*	-41 000
A : 120/165-879 H 159 P2-Rue Etienne Miege-Bastide Alu	**0**	*0*	0
1a-Cessions Activités Sous Compromis	604 934	*519 874*	*85 060*
A : 120/114-Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)-Attick	**4 800**	*0*	4 800
A : 120/118-Rétrocession Voie Asl	**0**	*0*	0
A : 120/119-879 H 159 P3-Promogim	**9 000**	*11 717*	-2 717
A : 120/144-Parcelles 889 D 247 et 302 (Ex 281) (Hors Emprise Linéa)	**104 512**	*0*	104 512
A : 120/151-879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	**0**	*0*	0
A : 120/152-879 H 209-Rue Charpak	**0**	*11 750*	-11 750
A : 120/164-879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	**12 995**	*0*	12 995
A : 120/172-879 H 184-Succession Matteodo	**660**	*660*	0
A : 120/176-Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin-Rtm+ercolano	**6 300**	*0*	6 300
1b-Cessions Activités	138 267	24 127	114 140
A : 120/103-Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26	**26 016**	*0*	26 016
2-Budget Cessions Logements	26 016	*0*	*26 016*
A : 120/182-Zonage Uzcgba-879 K 23-Angle Fermi Neel'-Restaurant Presage	**236 038**	*271 532*	-35 494
3-Budget Cessions Centre Urbain	236 038	271 532	-35 494
A : 120/500-Produits de Gestion Locative	**30 361**	*2 461*	27 900
A : 120/501-Produits Divers	**386 229**	*211 875*	174 354
4-Budget Divers	416 590	*214 336*	*202 254*
A : 120/204-PC Imagim	**98 338**	*0*	98 338
A : 120/207-PC M&d Pro	**50 721**	*0*	50 721
A : 120/209-PC Promogim/Sci Mediterranée	**352 800**	*400 675*	-47 875
4a-Budget Participations Constructeurs	501 859	*400 675*	*101 184*
A : 120/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**2 866 251**	*2 866 251*	0
6-Budget Participations	2 866 251	2 866 251	0
Sous-total recettes	**4 789 955**	**4 296 795**	**493 160**
C : 120/A520-Crédit de TVA Remboursé	**0**	*22 943*	-22 943
D : 120/A620-Remboursement Avances	**-2 866 251**	**-2 866 251**	0
Sous-total trésorerie transitoire	-2 866 251	-2 843 308	-22 943

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Tableau des Acquisitions et cessions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
traverse de la Rose	879 K 10	CD13	195 000	639	305,16	30/09/2020	01/12/2020
Traverse BELIN	En cours de numérotation	VDM	5 250	210	25	27/10/2017	
Rue E. Fermi	I168-104-105-98-166/K107-16-50	CD13	1 761 000	15 392	114,41	30/09/2020	01/12/2020
		Total	1 961 250	16 241	121		

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

OP.120 ZAC DE CHATEAU GOMBERT CRAC 2022

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	CV	Date cession
889 D 248-Ch de Château Gombert			3125	125	25	31/12/2025	00/00/00
889 D 247-Rue Paul Langevin			56000	2240	25	31/12/2025	00/00/00
889 D 302/ex 281-Rue Paul Langevin			1625	65	25	31/12/2025	00/00/00
889 C 103 (HZ -SPUR) -282 Ch de Château Gombert			90700	3628	25	31/12/2025	00/00/00
889 C 189-Traverse des Nodins	SDP		27700	1108	25	31/12/2025	00/00/00
889 C 191-Traverse des Nodins			6950	278	25	31/12/2025	00/00/00
879 H 123 (nord)-92 Traverse de la Rose		VALORISE EN BIEN DE RETOUR NE SERA PAS CEDE DANS LA ZAC	165075	6603	25	31/12/2025	00/00/00
879 H 123 (sud)-92 Traverse de la Rose		VALORISE EN BIEN DE RETOUR NE SERA PAS CEDE DANS LA ZAC	96875	3875	25	31/12/2025	00/00/00
879 E 32-24 Rue Etienne Miège			184925	7397	25	31/12/2025	00/00/00
879 E 317-261 Rue Albert Einstein			77175	3087	25	31/12/2025	00/00/00
879 D 100-Ch des Lamberts	879 D 100		33300	1332	25	31/12/2025	00/00/00
879 D 105-Ch des Lamberts			123050	4922	25	31/12/2025	00/00/00
879 D 121-Rue A. Einstein			143000	5720	25	31/12/2025	00/00/00
879 D 130-Ch des Lamberts			6425	257	25	31/12/2025	00/00/00
879 D 227-Rue A. Einstein			3350	134	25	31/12/2025	00/00/00
879 D 308-Rue N. Copernic			9850	394	25	31/12/2025	00/00/00
879 D 128-Ch des Lamberts			175	7	25	31/12/2025	00/00/00
Total 22-Cessions Biens de retour AMP (Zones Uzcgea, Eh, Ehb, Ba)			**1 029 300**	**41 172**			
Parcelle 879 K 87			1	-	0	31/12/2025	31/12/2025
Total 2A-Cessions activités			**1**	**-**			
Désignation	**Section cadastrale**	**Propriétaire ou acquéreur**	**Montant HT**	**Surface**	**Prix au M2**	**CV**	**Date cession**
Rue M. Donadille	Parcelles 889 D 247P	PROVEPHARM	870 930	6 090	143	31/12/2023	31/12/2024
Rue M. donadille	Parcelles 889 D 247P	VIAXOFT/CAMPY SCI	131 406	1 146	100	17/07/2019	31/12/2023
Total 2a-Cessions Secteur BARONNE			**1 002 336**	**7 236**			
Désignation	**Section cadastrale**	**Propriétaire ou acquéreur**	**Montant HT**	**Surface**	**Prix au M2**	**CV**	**Date cession**
Rue Charpak/Vallon de la Grave	879 H 208/209	DELTA SERTEC	235 690	1 600	130	15/10/2022	30/06/2024
Terrain Ex-S08-GROUPE SCOLAIRE		VDM/ERC	416 000	3 200	130	31/12/2023	31/12/2024
Terrain Ex-S08-GROUPE SCOLAIRE/activité-SOLDE			364 000	2 800	130	31/12/2023	31/12/2024
Terrain à Côté Ex S08 (Ex M. Luc)			182 000	1 400	130	31/12/2023	31/12/2024
879 H 210 (Ex 169p)-Nouvelle Voie de Liaison Einstein	879 H 210	Bourrely	41 340	318	130	31/12/2023	31/12/2024
Rue Charpak	879 H 197	Bourrely ou ERC	65 000	500	130	31/12/2023	31/12/2024
Total 2b-Cessions Secteur EINSTEIN			**1 304 030**	**9 818**			
Désignation	**Section cadastrale**	**Propriétaire ou acquéreur**	**Montant HT**	**Surface**	**Prix au M2**	**CV**	**Date cession**
Lot 4 (Parcelle 879 K 86)			111 930	861	130	31/12/2023	31/12/2024
Rue Max planck	Lot 5 (Parcelles 879 K 88 et 89)	ATTICK	80 000	373	214,47	31/12/2023	31/12/2024
Total 2c-Cessions Secteur PLANCK			**191 930**	**1 234**			
879 D 306p-Angle Rue Champollion Copernic (Délaissé)			70 000	175	400	31/12/2024	31/12/2024
Total 2d-Cessions Secteur BESSONS			**70 000**	**175**			
879 E 32p (Nord)-Rue Etienne Miège			99 970	769	130	31/12/2024	31/12/2025
879 E 32p (Sud)-Rue Etienne Miège			130 000	1 000	130	31/12/2024	31/12/2025
Total 2e-Cessions Secteur MIEGE			**229 970**	**1 769**			
Traverse des Nodins 889 C 189 et 191 Ilot1			91 260	702	130	31/12/2024	31/12/2025
Total 2f-Cessions Secteur NODINS			**91 260**	**702**			
879 K 117 et 51-Etat CNRs			18 300	-	129	31/12/2023	31/12/2024
Total 2g-Cessions Secteur FERMI			**18 300**	**-**			
Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin		ERCOLANO	7 000	1 400	0	12/10/2020	31/12/2023
Ilôt 2 /889 E 161 Rue Langevin		bien de retour AMP (RTM)	154 700	1 190	130	31/12/2023	31/12/2023
Total 2h-Cessions Secteur LANGEVIN			**161 700**	**2 590**			
Désignation	**Section cadastrale**	**Propriétaire ou acquéreur**	**Montant HT**	**Surface**	**Prix au M2**	**CV**	**Date cession**
Procédure biens vacances ss maitre		25 000€ VALEUR DES DOMAINES	1	1 288	0	00/00/00	00/00/00
879 H 159 P1-Rue Etienne Miege	879 H159 P1		108 290	833	130	31/12/2024	00/00/00
879 H 207-Délaissé Rue Etienne Miege			6 110	47	130	31/12/2023	31/12/2024
879 E 333-Délaissé Rue Etienne Miege			7 020	54	130	31/12/2023	31/12/2024
879 I 98, 105-Rue Joliot Curie (à acquérir CD13)			335 153	2 236	160	31/12/2023	31/12/2024
104-Rue Joliot Curie	879 I 166,168,104,164		547 388	3 653	160	31/12/2023	31/12/2024
879 I 115-Rue Joliot Curie (à acquérir CD13)			-	1 670	100	00/00/00	00/00/00
879 H 167 et 170-Succession Matteodo		26 000€ valeur vénale	1	-	0	31/12/2025	00/00/00
879 H 184-Succession Matteodo/ BARNEOUD	879 H 184	BARNEOUD	660	-	0	11/04/2022	11/04/2022
879 I 186 (Ex141)-Rue Einstein			183 154	1 256	120	31/12/2023	31/12/2024
Total 2i-Cessions Secteur Uzcgeb			**1 187 777**	**11 037**			
Désignation	**Section cadastrale**	**Propriétaire ou acquéreur**	**Montant HT**	**Surface**	**Prix au M2**	**CV**	**Date cession**
Ilôt 6 (Avec Bâti-Angle Amphoux / de Roux) n°26-CUBE		CUBE	300 865	750	401,15	31/12/2023	31/12/2024
Total 2L-Cessions Logements			**300 865**	**750**			
Désignation	**Section cadastrale**	**Propriétaire ou acquéreur**	**Montant HT**	**Surface**	**Prix au M2**	**CV**	**Date cession**
Uzcgba-879 K 1p			307 500	1 500	205	31/12/2023	31/12/2024
889 K 16, 50, 107			411 580	3 166	130	31/12/2023	31/12/2024
889 K 10 (En Cours d'Acquisition au CD13)			56 810	437	130	31/12/2023	31/12/2024
Rue Becquerel	879 H 115	non Commercialisable (Cheminement Pieton)	1	1 211	0	31/12/2025	00/00/00
Parcelles place haute-879K180/185/62/56 A definir			2 000 000	-	0	31/12/2025	31/12/2025
Total 5-Cessions Centre Urbain			**2 775 891**	**6 314**			
Terrain boisé remembré au parc	889 C 239P et 240P	VDM	82 475	3 299	25	31/12/2025	00/00/00
Total Cessions équipements de proximité			**82 475**	**3 299**			
879 D 261/264-Ch des Lamberts		VDM	-	1 774	25	31/12/2025	00/00/00
Total Cessions voie de desserte			**-**	**1 774**			
		Total	**8 872 064**	**89 970**	99		
Total général			**17 317 900**	**177 840**			

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023