



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

« ST JUST »

N°T 1600913CO

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

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
- Équipements Publics à réaliser :	8
2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	11
a. L'avancement des acquisitions foncières :	11
b. L'avancement des travaux :	11
c. L'avancement des commercialisations.....	12
d. L'avancement des participations du concédant	13
e. L'avancement des rétrocessions (cartographie).....	13
III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE	14
1) LES DEPENSES	14
a. Les Dossiers en phase « Études »	14
b. Les Dossiers en phase « Travaux »	15
c. Le budget « Dépenses annexes »	16
d. La rémunération du « Concessionnaire »	17
e. Frais financiers.....	17
2) LES RECETTES	17
1) 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 études	18
b. En ce qui concerne les travaux.....	18
c. En ce qui concerne les dépenses annexes	19
d. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire.....	19
2) LES RECETTES	19
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation	19
b. En ce qui concerne les prévisions de participation.....	19
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET	
APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	20
VI. ANNEXES.....	24
Tableau 1: Bilan prévisionnel au 31/12/22.....	24

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement n°90/108
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption aboutie le 28 novembre 2013.
Concédant :	METROPOLE
Concession d'aménagement :	Approuvée le 02/02/1990 par délibération n°90/62/U

Avenant n°1 (22/07/1991) : Le périmètre initial de la concession a été étendu à des terrains à l'Est du viaduc Fleming, pour une superficie d'environ 20 000m².

Avenant n°2 (23/12/1996) : Le périmètre concédé à MARSEILLE MAENAGEMENT a été étendu à l'ensemble des terrains en ZAC et non compris initialement dans la concession. La durée de la concession est prorogée pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 12 mars 2001.

Avenant n°3 (27/04/1998) : Compte tenu des nécessités opérationnelles engendrées par l'extension du périmètre de l'opération, objet de l'avenant 2, les missions antérieurement confiées au concessionnaire ont été complétées. Par ailleurs, cet avenant 3 harmoniserait les stipulations contractuellement avec les dispositions législatives et réglementaires intervenues (en matière « loi Sapin » et rémunération du concessionnaire)

Avenant n°4 (22/12/2000) : La durée de la concession de l'opération d'aménagement de Saint-Just, tel que prévue à l'article 2 de l'avenant n°2 susvisé est prorogée pour une durée de 2 années, soit jusqu'au 12 mars 2003.

Avenant n°5 (28/01/2002) : Compte tenu de l'intervention de la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain, cet avenant a harmonisé les stipulations du Traité et du Cahier des Charges. En outre, la participation financière de la ville au coût de l'opération telle que ressortant du CRAC pour l'année 2000 a été fixé à 1 519 764,25€.

Avenant n°6 (10/02/2003) : Le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération est ramené à 1 236 000 € TTC d'après le CRAC arrêté au 31 décembre 2001. La durée de la concession, tel que prévue à l'avenant 4 est prorogée pour une durée de 3 années, soit jusqu'au 12 mars 2006.

Avenant n°7 (15/12/2003) : Conformément au CRAC arrêté au 31/12/2002 et présenté conjointement à cet avenant, la société versera à la Ville la somme prévisionnelle de 799 000€, en avance sur l'excédent de liquidation. Suivant l'échéancier, 2003 : 231 000€, 2004 : 208 000€, 2005 : 208 000€, et au terme de la convention : 152 000€.

Avenant n°8 (15/11/2004) : Conformément au CRAC arrêté au 31/12/2003, l'excédent est évalué à 1 009 000€. Au regard des versements déjà effectués par avance, en application de l'avenant n°7, soit 439 000€ au titre des années 2003 et 2004, le solde de l'excédent soit provisoirement 570 000€ sera réglé au terme de la convention.

Avenant n°9 (18/07/2005) : Le montant de l'excédent précisé dans le cadre du CRAC arrêté au 31/12/2003 et précisé à l'avenant 8 est ramené à 910 000€. Le solde de l'excédent, soit 471 000€ sera versé au terme de la convention. Suite à la prorogation ressortant de l'avenant 6, la convention est prorogée de 3 ans, soit jusqu'au 12 Mars 2009.

Avenant n°10 (17/07/2006) : Le montant de l'excédent précisé dans le cadre du CRAC arrêté au 21/12/2004 et précisé dans l'avenant 9 est porté à 2 647 000€. Le solde de l'excédent, soit 2 208 000€, sera versé comme suit, en 2007 : 1 000 000€, en 2009 : 391 000€, et le solde, soit 817 000€ à la clôture de l'opération ou par tranches.

Avenant n°11 (01/02/2008) : Le montant de l'excédent fixé dans le cadre du CRAC arrêté au 31/12/2005 et précisé dans l'avenant 10 est porté à 2 653 000€. Le solde de l'excédent, soit 2 203 000€ sera versé comme suit, en 2009 : 1 375 000€, et le solde à la clôture de l'opération ou par tranche.

Avenant n°12 (15/12/2008) : Les stipulations contractuelles ont été actualisées. La concession a été prorogé de 4 ans, soit jusqu'au 9 mars 2013. L'article 21 de la convention de concession traitant de la rémunération du concessionnaire a été complété.

Avenant n°13 (14/12/2009) : La participation d'équilibre de la Ville au cout de l'opération fixé par délibération, approuvant le CRAC arrêté au 31/12/2007 et précisé dans l'avenant 12 est porté à 729 000€. Le montant de l'excédent fixé à 661 000€ sera versé comme suit, 2011 : 190 000€ et 2012, le solde soit 471 000€.

Avenant n°14 (25/10/2010) : Le montant de la participation d'équilibre à la Ville est fixé à 240 000€. Le montant de remboursement du solde de la participation représente 1 150 000€, ce solde sera versé en totalité 2012.

Avenant n°15 (17/10/2011) : Le montant du remboursement du solde de la participation représente 1 150 000€. L'opération dégage une marge de 282 000€. Au regard des versements déjà effectués par avance sur la clôture en 2003 et 2004, le solde de la participation, soit 1 150 000€ sera versé en totalité en 2013.

Avenant n°16 (25/06/2012) : Le remboursement du solde de la participation initialement prévu en 2013 est décalé en 2015. L'opération dégage une marge de 395 938€. Au regard des versements déjà effectués, le solde de la participation, soit 1 149 894€ sera versé en 2015. De plus, la durée de la concession est prorogée de 2 ans, soit jusqu'au 12 Mars 2015.

Avenant n°17 (17/06/2013) : L'aménageur est autorisé à imputer dans les charges ou recettes les conséquences défavorables ou favorables découlant d'une non taxation... La concession est prorogée de 2 ans, soit jusqu'au 13 Mars 2017. Le montant de la participation demeure fixé à 549 731€. Le solde de l'excédent, soit 840 657€ sera versé en 2017.

Avenant n°18 (14/03/2014) : Cet avenant a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Avenant n°19 (12/10/2014) : L'article 2 du cahier des charges de concession a été complété. La concession a été prorogé de 2 années supplémentaires, soit jusqu'au 12 mars 2017. L'échéancier de remboursement de la part excédentaire de la participation à l'équilibre du bilan versée par la concédant a été modifié.

Avenant n°20 (26/10/2015) : En qualité d'autorité concédant dans le cadre de la concession d'aménagement, le Ville de Marseille est substitué par la Métropole.

Avenant n°21 (17/10/2016) : La concession est prorogée de 2 ans, soit jusqu'au 12 Mars 2019. Le montant de la participation demeure fixe. Le montant versé par la Ville de Marseille est de 1 390 388,21€. Ce montant reste acquis à l'opération transférée à la MAMP. Le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan est portée à 1 889 276€, et l'échéancier de versement indique qu'en 2019, 498 888€ sera versé.

Avenant n°22 (13/07/2017) : Le nouveau bilan porte les dépenses de l'aménageur à 24 590 737€. Le montant de la participation du concédant est portée à 3 170 118€, dont 1 390 388€ versé par la Ville de Marseille. L'échéancier du versement du solde de participation est fixé comme suit, 2018 : 1 110 000€ et 2019 : 679 730€.

Avenant n°23 (28/06/2018) : La durée de la concession d'aménagement est prorogée de 2 ans, soit jusqu'au au 12 Mars 2023. Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 24 402 620 € TTC. Conformément au CRACL au 31/12/2017 approuvé conjointement aux présentes, la participation aux équipements pour la réalisation de la bretelle de la Métropole est de 1 682 320 € TTC et son échéancier est fixé comme suit : 1 224 000 € déjà versé ; 2018 : 458 320 €.

Avenant n°24 (06/09/2019) : Le montant de la participation du concédant à l'équilibre augmente de 1 779 730€ à 1 932 810€ soit un écart de 153 080€ qui s'explique par la prorogation de l'opération afin de finaliser la clôture de celle-ci (rétrocession) et prise en compte d'aléas opérationnels.

Avenant n°25 (19/07/02) : Cet avenant a pour objet la prise en compte de la prorogation de l'opération pour 2 ans supplémentaires, soit jusqu'au 12 mars 2023. Et de prendre en compte l'évolution de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan et de modifier l'échéancier de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

Avenant n°26 (21/11/20) : Cet avenant a pour objet la prise en compte de la modification de l'échéancier de la participation du concédant à l'équilibre du bilan et son montant.

Avenant n°27 (30/06/2022) : cet avenant a pour objet la prise en compte de l'évolution de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan qui est augmenté de 100 000 €, et la modification de l'échéancier de versement de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

Avenant n°28 (19/12/2022) : Cet avenant a pour objet la prise en compte de la prorogation de l'opération pour 1 an supplémentaire, soit jusqu'au 12 mars 2024.

Durée prorogée :	Par Avenant n°12- délibération n°08/1234/ DEVD- <u>Echéance</u> : 12/03/2013 Par Avenant n°16- délibération n°12/0537/ DEVD- <u>Echéance</u> : 12/03/2015 Par Avenant n°19- délibération n°14/0577/UAGP du 10/10/2014 <u>Echéance</u> : 12/03/2017 Par Avenant n°21- délibération n°URB 05-1105- 16/CM du 17/10/2016 <u>Echéance</u> : 12/03/2017->12/03/2019 Par Avenant n°23- délibération n°URB 032-4190- 18/CM du 28/06/2018 <u>Echéance</u> : 12/03/2019->12/03/2021 Par Avenant n°25- délibération n°URB 027-8698- 20/CM du 15/10/2020 <u>Echéance</u> : 12/03/2021->12/03/2023 Par Avenant n°28- délibération n°URBA-018- 13045/22/CM <u>Echéance</u> : 12/03/2023->12/03/2024
Modes de rémunération :	5 % sur Dépenses HT (art. 3.2.b) 7% sur Recettes HT (art.3.2.c) Rém. De liquidation : 0,5% demi somme des recettes + dépenses HT (art.3.2.d) Rémunération de gestion 15k€ en 2023 et 2024

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie Concession :	ZAC St Just et hors ZAC (îlot Meyer) : 82 000m ²
Vocation :	Mixte Activités/Logements
Approbation Dossier de Création de la Z.A.C :	Délibération n°94/366/U du 30/05/94
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	Délibération n°98/0575/EUGE du 20/07/98
Dernière modification du PAZ :	Délibération n°AEC007-805/12/CC du 14/12/2012
Intégration dans le PLU de Marseille :	Délibération n° AEC 0001-377/13/CC du 28/06/2013
Modification du PEP de la ZAC :	Délibération n° 14/0040/UAGP du 28/04/2014
Modification 3 du PEP de la ZAC :	Délibération URBA 027-8698/20/CM du 15/10/2020

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan approuvé :

CRAC au 31 décembre 2021, approuvé par
 délibération n°URB /CM du 27/06/2022

Exercice	Budget	Participation équilibre	Participation équipements	Participation Versée
Origine	18,17M€			
31/12/17	24 402 620€	1 779 730€	1 682 320€TTC	
31/12/18	24 402 620€	1 779 730€	1 682 320€TTC	Ville : 1 390 388€ AMP : 1 000 000€ Equipements : 1 682 320€TTC
31/12/19	24 555 862€	1 932 810€	1 682 320€TTC	Ville : 1 390 388€ AMP : 1 250 000€ Equipements : 1 682 320€TTC
31/12/20	24 835 847€	2 212 957€	1 682 320€TTC	Ville : 1 390 388€ AMP : 1 250 000€ Equipements : 1 682 320€TTC
31/12/21	24 935 847€	2 312 957€	1 682 320€TTC	Ville : 1 390 388€ AMP : 1 350 000€ Equipements : 1 682 320€TTC
31/12/22	25 035 847€	2 412 957€	1 682 320€TTC	Ville : 1 390 388€ AMP : 2 412 957€ Equipements : 1 682 320€TTC

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

La ZAC de Saint Just d'une superficie de 8 hectares, est située en limite du 4^{ème} et du 13^{ème} arrondissement de Marseille. Elle s'étend depuis le Bd Lambert au Nord jusqu'à la rue Ste Adélaïde au Sud, et, entre l'avenue de St Just à l'Ouest et le Bd du Maréchal Juin à l'Est. Créée par délibération n°94/366/U du 30/05/94, son dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°98/0575/EUGE du 20/07/98. En outre, elle est comprise dans un plus large périmètre correspondant à la concession de ST JUST, confiée par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement (devenue SOLEAM) par convention n°90/108 du 2/02/1990.

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 ST JUST.

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

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

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

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de la ZAC de ST JUST est intervenu au 01/01/2016.

La Zac de St Just se caractérise par la présence :

- du viaduc du boulevard Fleming, qui scinde la Z.A.C. en deux moitiés inégales;
- du bâtiment du Conseil général des Bouches du Rhône (Hôtel du Département)
- du Dôme, salle de spectacle.

L'aménagement de la ZAC a été initié sur la partie Nord du Boulevard Fleming accompagnant l'implantation de l'Hôtel du Département et la salle de spectacle, avec la réalisation d'équipements publics d'infrastructures tels que les espaces extérieurs (parvis, espaces verts, réseaux...) et une gare d'échanges de bus permettant la connexion avec le métro St Just situé sous le bâtiment du Conseil Général.

La partie située au Sud du boulevard Fleming reste à aménager avec la réalisation d'équipements publics en connexion avec la programmation prévue sur l'îlot « Ste Adélaïde » compris entre le boulevard Fleming et la rue Sainte Adélaïde, ainsi que celle de l'îlot dit « Meyer » situé hors ZAC mais aux abords immédiats de celle-ci, entre la rue Ste Adélaïde et le boulevard Meyer.

Aussi, afin de permettre le développement et l'aménagement urbain de ce secteur de la Z.A.C, de nombreuses années après la validation du Projet d'aménagement initial et ainsi permettre l'évolution du projet en fonction des besoins et des problématiques actuelles, une modification du plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.) a été approuvée par délibération du conseil de communauté en séance du 14 décembre 2012 dont les dispositions principales ont été reprises dans le PLU approuvé le 28 juin 2013.

Ces évolutions de la programmation initiale ont conduit à modifier le Programme des Equipements Publics de la ZAC approuvé par délibération du Conseil de la Communauté urbaine n° AEC 010-875/13/CC du 13/12/2013 puis par délibération du Conseil municipal n° 14/0040/UAGP du 28/04/2014.

Une nouvelle modification du Programme des Equipements Publics de la ZAC a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole n°URBA 027-8698/20/CM du 15/10/2020.

Elle consiste à ajouter au programme les éléments suivants :

- la requalification du trottoir existant dans sa section la plus détériorée entre le Boulevard de Saint Bruno et la première entrée du Dôme sur l'Avenue de Saint Just (environ 200 mètres de linéaire), afin d'améliorer le cheminement entre les nouveaux programmes de logements et la gare d'échange bus-métro de Saint Just,
- le parking public à créer au 42 av de Saint Just (40 places environ).

- Équipements Publics réalisés :

- Aménagement du parvis commun à H.D 13 et à la Salle de spectacles et des espaces contigus (éclairage, espaces verts, mobiliers urbains).
- Gare d'échanges BUS/METRO.
- Passerelle piétonne du Bd Fleming reliant le viaduc au parvis H.D13/Dôme.
- Bretelle « d'entrée » reliant le Boulevard Fleming au Boulevard Meyer en connexion avec la rue Sainte Adélaïde.
- Bretelle de « sortie » du Boulevard Meyer sur le Boulevard Maréchal Juin.
- Aménagement du Bd Meyer
- Aménagement de la rue Sainte Adélaïde avec rampe d'accès sur nouvelle bretelle.

- Équipements Publics à réaliser :

- Liaison piétonne (nouvel itinéraire placé le long de l'avenue de Saint-Just)
- Parking public au 42 avenue de St JUST.

ANNEXE 1

ZAC DE ST JUST

Plan de Localisation



ANNEXE 2

ZAC SAINT JUST

Plan des équipements publics

ZAC de St Just – Plan des équipements publics



- Equipements réalisés:**
- 1 -Parvis de l'HD13: CG13
 - 2-Parvis du Dôme
 - 3-Gare d'échange Bus: MPM
 - ★4- Passerelle piétonne: Ville de Marseille

- Equipements à réaliser:**
- VRD Rue Ste Adélaïde et Bd Meyer
 - 5- - - - Liaison piétonne: Ville/CG13
 - 6- ➡ Bretelles Bd Fleming/Meyer/Juin: MPM

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

a. L'avancement des acquisitions foncières :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	Avancement	%
	Budget actualisé	fin 2022	Avancement
B : 125/100-Acquisitions Ville	-3 935 345	-3 935 345	
B : 125/101-Acquisitions Ville/Cumpm	-2 240 357	-2 240 357	
B : 125/102-Acquisitions Autres et Frais Annexes	-2 563 921	-2 563 920	
1-Budget Foncier ZAC	-8 739 623	-8 739 622	100%
B : 125/103-Terrain Hors ZAC	-922 638	-922 638	
B : 125/110-Frais d'Acquisition	-127 091	-127 091	
1-Budget Foncier	-1 049 729	-1 049 729	100%
TOTAL BUDGET FONCIER	-9 789 352	-9 789 351	100%

Au 31 décembre 2022, SOLEAM maîtrise le foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC de St Just.

b. L'avancement des travaux :

Depuis 2017 les travaux suivants ont été achevés :

- Les travaux de la bretelle Fleming ainsi que le réaménagement du Boulevard Meyer avec la bretelle de sortie sur le Bd Maréchal Juin ;
- Les travaux de confortement des murs mitoyens du terrain sis 42, Av de St Just ;
- Les travaux d'aménagement de la plateforme logistique du Dôme ainsi que la démolition du hangar de stockage sous la passerelle Fleming.
- Requalification de la rue Ste Adelaïde et impasse Simon

Parallèlement, des travaux pour la construction du stockage provisoire ont été menés et font l'objet d'une location longue durée auprès de l'entreprise Kangourou dans l'attente de la livraison et de l'aménagement d'un local de stockage dans le programme d'Amétis. La location prendra fin en 2023.

Pour rappel des travaux provisoires d'urgence avaient été engagés en 2019 pour desservir la résidence PROGEREAL "Le Patio des Chartreux" pour un coût final de 172 867, 21 € HT.

Poste 315 – Aménagement intérieur du Volume « AMETIS » en Locaux de Stockage Sanitaire

Au CRAC 2019 ces aménagements intérieurs pour le DOME ne seront pas réalisés par la SOLEAM dans le cadre de la ZAC. Le budget est réaffecté sur le poste 310 afin de réaliser, à la demande du Concédant, une continuité PMR jusqu'au métro St Just (environ 50ml supplémentaire sur 300ml initialement estimé)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	Avancement	%
	Budget actualisé	fin 2022	Avancement
B : 125/316-VRD Meyer+boulodrome (Hors ZAC)	-95 722	-95 723	
B : 125/321-Aléas (Hors ZAC)			
2-Budget Travaux Hors ZAC	-95 722	-95 723	100%
B : 125/308-Aménagement Parking de Surface Dôme	-254 036	-254 036	
B : 125/313-Tvx Confortement Mur 42 Av. St Just	-84 805	-84 804	
B : 125/317-Espaces Publics dont 3ème Tiers	-2 937 376	-2 937 376	
B : 125/318-Gare des Bus			
B : 125/319-Passerelle Fleming	-134 999	-135 000	
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-3 411 216	-3 411 216	100%
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dom	-222 771	-187 518	
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton	-588 000	-3 360	
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-285 690	-285 688	
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-1 366 283	-1 351 977	
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 918 277	-2 918 276	
B : 125/315-Aménagement Intérieur du Volume "Ametis" en Loca			
B : 125/320-Aléas ZAC	-20 969	-20 969	
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-172 191	-172 191	
B : 125/323-Travaux de Parachèvement	-24 000		
2-Budget Travaux	-5 598 181	-4 939 979	88%
BUDGET TRAVAUX	-9 105 119	-8 446 918	93%

c. L'avancement des commercialisations

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	Avancement	%
	Budget actualisé	fin 2022	Avancement
A : 125/110-Hd 13	6 335 263	6 335 263	
A : 125/120-3ème Tiers	2 757 803	2 757 803	
A : 125/130-Ilot St Adelaide C.G ZAC	6 547 531	6 547 531	
A : 125/131-42 Av. St Just			
A : 125/132-Régularisation Foncière Parvis Hd13 (A116)	1		
A : 125/150-Ilot Meyer-Terrain Gaillat (Hors ZAC)	3 230 643	3 230 644	
1-Budget Cessions	18 871 241	18 871 241	100%

Au 31 décembre 2022, l'aménageur a commercialisé 100 % de la SDP globale à céder sur l'opération de ST JUST

Les Programmes immobiliers :

- **Programme Ilot Ste Adélaïde- « La Calanque » - AMETIS/Atelier Jean Nouvel**

Programme : 28 682m2 SDP et 546 logements.

PC n°12. M.1993 PC.PO obtenu le 22/09/2014 puis PCM du 30/08/2016.

- **Programme Ilot MEYER- « DECISIUM » - PROGEREAL/STERN (12 836m2SDP)**

PCM 19/09/2016 pour la construction d'un immeuble de logements (7137m2 SDP)

PC n° 013055 15 00950PO du 19/09/2016 pour la construction d'un Hôtel (4872m2SDP), de bureaux (425m2SDP et de commerces (402m2 SDP).

d. L'avancement des participations du concédant

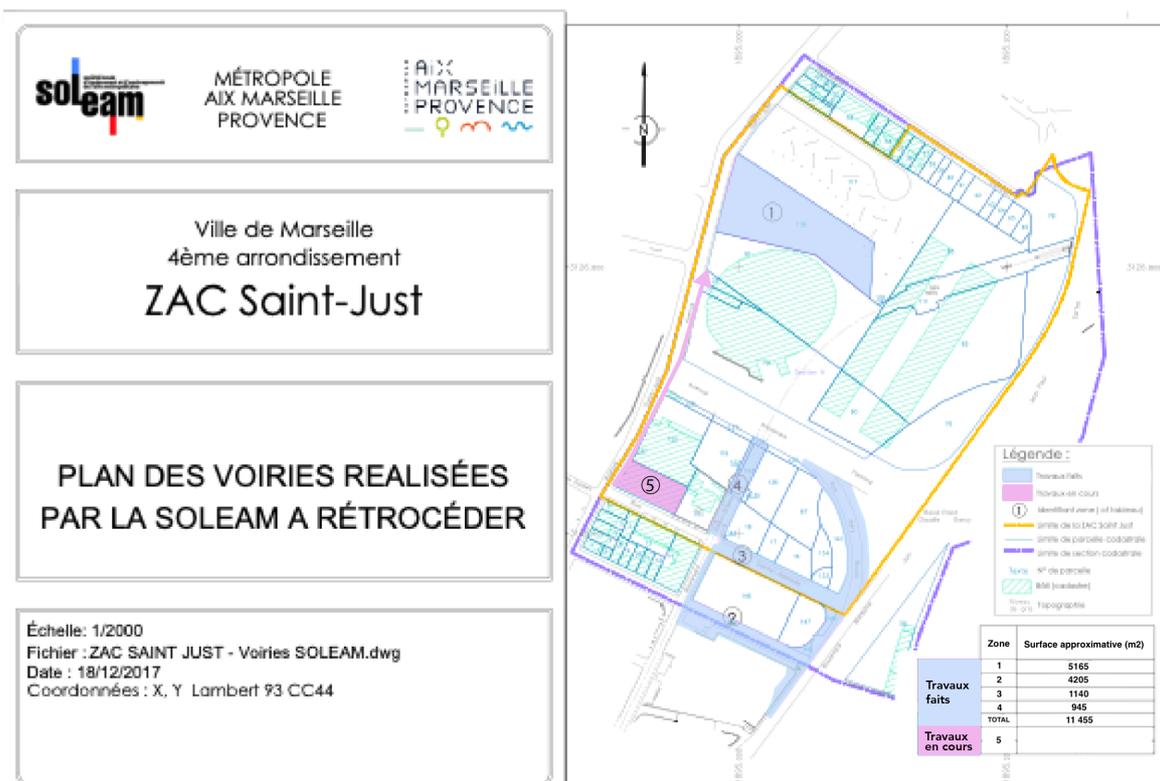
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	Avancement	%
	Budget actualisé	fin 2022	Avancement
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 342 957	2 212 957	
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	1 682 320	1 682 320	
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 390 388	1 390 388	
4-Budget Participations	5 415 665	5 285 665	98%

La Ville de Marseille en tant que ex-concédant a versé une participation à l'équilibre de 1 390 388€.

A ce jour, AMP doit verser au titre de la participation à l'équilibre : 2 342 957 €, dont 2 212 957€ déjà versés et 130 000€ restant à verser en 2023.

Et une participation de 1 682 320 € TTC au titre de la participation aux équipements (projet bretelles) a été versée.

e. L'avancement des rétrocessions (cartographie)



En 2020, la désaffectation et le déclassement de l'emprise de 2 m² issue de la parcelle cadastrée Quartier les Chartreux (816) section A 147, constitutive de l'îlot MEYER, ont été constatés par délibération du Conseil Municipal UAGP 20-35733-DSFP et la cession de ce délaissé de voirie à la SCI Hôtel Le Décisium a été consentie par la Ville de Marseille à l'occasion de la même délibération.

Des Discussions sont en cours entre Soleam, CD13 et VDM pour le transfert foncier de l'esplanade du Dôme.

III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de -838 101 € TTC à comparer à -47 946 € TTC payées soit un écart de -790 157€, soit -94%.

a. Les Dossiers en phase « Études »

- ✓ Études préalables

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-20 100	-4 643	-15 457
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-6 000	0	-6 000
1a-Budget Etudes	-26 100	-4 643	-21 457

Le montant des dépenses prévues en études était de -26 100 € à comparer à -4 643€ payées, l'écart de -21 457€ résulte :

La SOLEAM a conduit en 2021 des études de pollution sur le terrain situé au 42 avenue de St Just devant accueillir le futur parking public. Suite à la découverte d'une pollution importante, l'ensemble du projet technique élaboré initialement par ARTELIA avec des revêtements perméables et sans bassin a dû être entièrement revu.

Le solde des dépenses a donc dû être décalé.

Poste 202 : La provision budgétaire sera reportée l'année suivante avec le suivi en tant qu'AMO d'ERG Environnement dans l'évacuation des terres polluées de la parcelle accueillant le futur parking. Une commande a été passée auprès d'ARTELIA, les études sont en cours.

Poste 203 : La provision budgétaire sera reportée sur les années suivantes pour financer les frais de géomètres qui seront engagés jusqu'à la fin des travaux du parking et (sous MOE) pour le parachèvement des voies Sainte Adelaïde/Bd Bruno. Elle vise à couvrir les besoins de relevés topographiques et de réalisation des plans de récolement de l'ensemble de la ZAC.

- ✓ Les études en cours de travaux (honoraires)

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	0	0	0
B : 125/402-Honoraires Txv VRD St Adelaïde et Bd Bruno	-9 336	0	-9 336
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	0	0	0
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-6 189	0	-6 189
B : 125/405-MOE Bretelles	0	0	0
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-1 118	0	-1 118
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt	-75 205	-15 688	-59 517
2b-Budget Honoraires	-91 848	-15 688	-76 160

Le montant des dépenses prévues en honoraires techniques était de 91 848 € à comparer à 15 688 € payées, soit un écart de -76 160 €.

Poste 402 : l'écart existant est relatif à la mission AOR de MOE d'Artelia dans le cadre du suivi des travaux VRD des rues St Adélaïde et Impasse St Simon dont la réception a été actée au printemps 2021. Solde du marché en 2023

Poste 404/406 : Les dépenses sont suspendues à la réception des documents nécessaires dans le cadre de la production des DOE. Au 31/12/2021, le solde de 6K€TTC est prévu pour 2023.

Poste 407 : l'écart existant est relatif à la mission de MOE d'ARTELIA pour la réalisation du parking au 42 avenue de St Just qui a été décalée compte tenu de la découverte de la pollution et de la reprise des études techniques pour prendre en compte cette donnée d'entrée structurante pour le projet.

b. Les Dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-35 606	-361	-35 245
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton Bis	-584 640	0	-584 640
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaïde et Bd Bruno	-18 012	-3 707	-14 305
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	0	0	0
B : 125/323-Travaux de Parachèvement	-24 000	0	-24 000
2-Budget Travaux	-662 258	-4 068	-658 190

- Les travaux d'aménagement :

Le montant des dépenses prévues en travaux était de 662 258 € à comparer à 4 068 € payées, l'écart de 658 190€. L'analyse des sous postes budgétaires met en évidence :

- Poste 309 : L'entreprise n'a toujours pas transmis la totalité du DOE (pour être conforme aux demandes du contrôle technique).
- Poste 312 : Une provision pour travaux supplémentaires avait déjà été enregistrée, économie sur ce poste à prévoir

- Les travaux de construction :

- Programme « La Calanque » (AMETIS) conçu par Jean Nouvel situé Rue Ste Adélaïde. Livré en 2021.



- L'Hôtel « **Décisium** » de PROGEREAL conçu par Jean-Michel Wilmotte situé sur l'îlot « Meyer », bordé par la rue Ste Adélaïde et le Bd Meyer. Travaux en cours au 31/12/2022. Livraison projetée courant 2023.

c. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-17 084	-19 392	2 308
B : 125/501-Taxe sur les Salaires	-678	-678	0
B : 125/503-Taxes Foncières	-719	-651	-68
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-5 409	-810	-4 599
B : 125/505-Entretien	0	0	0
3-Budget Depenses Annexes	-23 890	-21 531	-2 359

Le montant des dépenses prévues en travaux était de 23 890€ à comparer à 21 531 € payées, l'écart de -2 359 € s'explique par :

Poste 500 : L'écart s'explique principalement par la mise en place d'un portail d'accès à l'impasse Madeleine de St Simon.

Poste 504 : les frais de publicité liés à la passation des appels d'offres de travaux ont été inférieurs à la prévision.

d. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-33 903	-1 913	-31 991
4-Budget Remuneration ZAC	-33 903	-1 913	-31 991

La rémunération sur dépenses suit l'évolution des dépenses payées.

e. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART
B : 125/A401-Intérêts Court Terme	-102	-103	1
5-Budget Frais Financiers	-102	-103	1

2) LES RECETTES

Le montant des recettes prévues était de 862 957 € TTC est identique au réalisé.

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	862 957	862 957	0
4-Budget Participations	862 957	862 957	0

La participation a été versée le 9 mai 2022.

1) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2021 : -435 676€

Trésorerie prévue fin 2022 (crac 2021) : -142 231€

Trésorerie réelle fin 2022 : 651 361€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les études

✓ Les études préalables

Poste 202 – Études Techniques ZAC

Sur ce poste, nous pouvons nous limiter au solde des marchés engagés sur les années précédentes à savoir la poursuite de la mission d'AMO d'ERG Environnement pour la gestion et l'évacuation des terres polluées de la parcelle du parking.

Elles sont provisionnées à hauteur de **15K€TTC**.

Poste 203 – Frais de Géomètre ZAC

La provision fixée de **6K€TTC** pour 2023 correspond : Aux frais de géomètres prévisionnels pour des besoins de relevés topographiques et/ou plan de récolement entre les voiries et les ilots jusqu'à la fin des travaux à mener ;

- Aux frais de géomètre dans le cadre de la cession des derniers tènements fonciers propriété de SOLEAM, en vue de la clôture de l'opération.

✓ Les honoraires

Poste 401 – Honoraires Hors ZAC : soldé

Poste 402 – Honoraires Tvx VRD St Adelaïde et Bd Bruno

Sur ce poste, nous pouvons nous limiter au solde des marchés engagés à savoir la fin de mission MOE d'ARTELIA dans le cadre de l'aménagement de la rue St Adelaïde et le paiement des factures du CSPS.

Poste 403 – Honoraires confortement Mur 42 Av St Just : soldé

Poste 404 – Honoraires Bâtiment Dôme :

Les dépenses sont suspendues à la réception des documents nécessaires dans le cadre de la production des DOE. Au 31/12/2021, le solde de **6K€TTC** est prévu pour 2023.

Poste 406 Honoraires Techniques VRD Dôme :

Budget prévisionnel pour paiement du solde soit **1K€TTC**.

Poste 407 – Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminement piéton

Suite à la décision de MAMP de confirmer le projet de réalisation du parking sur cette parcelle, la mission PRO/DCE puis de suivi des travaux est relancé auprès du maître d'œuvre ARTELIA et se réalise en 2022 et 2023. Une provision de 30 K€ HT de coût des travaux est conservée.

b. En ce qui concerne les travaux

Poste 309 - Travaux de construction Bâtiment de stockage et Catering Dôme

Les dépenses suivent l'avancement réel des phases « études-Travaux » du projet concerné. Au 31/12/2022, le solde de **35K€TTC** est prévu pour 2023.

Poste 310 – Travaux du Parking 42, Av de St Just et cheminement piéton (par avenue de St Just)

La mise en œuvre opérationnelle du projet de parking aura lieu en 2023.

Le budget initialement fixé selon l'estimation du maître d'œuvre à 350 k€ HT en 2020 a été revu à la hausse pour tenir compte de l'augmentation du coût des fournitures et des matières premières et en prenant un aléa de 15 % (moyenne observée sur des consultations similaires) pour être porté à 490 k€ HT soit **588K€TTC**.

Dépenses prévues en 2023

Poste 312 – Travaux de VRD Ste Adelaïde et Bd Bruno

Les travaux se sont achevés en 2021.

Il ne restera en 2023 que le paiement final à l'issue de la GPA.

La dépense prévisionnelle se situe donc autour de 14 k€ TTC.

Poste 323 – Travaux parachèvement

Provision de dépenses en prévision de la clôture pour **24K€ TTC** en 2023.

c. En ce qui concerne les dépenses annexes

Poste 500 - Charges de gestion

Les charges de gestion liées à la location de clôtures pour la parcelle 42 Av. St Just. La location s'est prolongée sur l'année 2022 et se terminera en 2023.

Les dépenses de consommation, constat d'huissier et autres frais divers liés à la gestion de l'opération sont également imputés sur ce poste.

Pour 2023, les dépenses à ce jour connues sont :

- la réparation de la zone de stockage provisoire du Dôme, c'est-à-dire l'ensemble bâche + GBA ;
- la consommation électrique du feu tricolore du boulevard Flemming ;
- une location "des GBA + dispositif d'occultation" de la parcelle située au 42 avenue de St Just ;

Poste 501 - Taxe sur les salaires

Elle est induite par le versement des participations à l'équilibre.

Poste 503 - Taxes foncières

Le poste est ajusté annuellement en fonction du portage foncier de l'opération. Pour 2023 et 2024, la provision est fixée à 1000 €/an.

Poste 504 – Tirages, publicité, AO

Pour 2023, compte tenu de la fin des travaux du parking, la provision est fixée à environ **2 K€ TTC**

d. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

- -Rém. Sur dépenses : 5% du montant HT
- Une rémunération forfaitaire est prévue en 2023 et 2024 pour 50 K€/an
Cette rémunération de gestion permettra de garantir la capacité opérationnelle et de maintenir l'équilibre financier de la gestion de cette opération qui se traduit aujourd'hui par un entretien et une gestion du site pendant la procédure de rétrocession et régularisation foncière.
-
- Rém. De liquidation: 0,5% de la demi somme des dépenses et recettes HT

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Il n'est plus prévu de cession hormis la régularisation foncière du parvis avec CD13 à l'euro symbolique et la rétrocession des ouvrages publics exécutés, en cours d'exécution ou à venir.

b. En ce qui concerne les prévisions de participation

Le montant de la participation augmente de 5 385 665 € à 5 415 665 :

Le solde de 200 000€ sera versé en 2023.

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

I - LES DÉPENSES

1- Acquisitions Ville/Métropole Aix Marseille Provence :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	31/12/2021	31/12/2022	HT
B : 125/100-Acquisitions Ville	-3 935 345	-3 935 345	
B : 125/101-Acquisitions Ville/Cumpm	-2 236 219	-2 236 219	
B : 125/102-Acquisitions Autres et Frais Annexes	-2 542 279	-2 542 279	
1-Budget Foncier ZAC	-8 713 843	-8 713 843	
B : 125/103-Terrain Hors ZAC	-922 638	-922 638	
B : 125/110-Frais d'Acquisition	-113 724	-113 724	
1-Budget Foncier	-1 036 362	-1 036 362	
TOTAL BUDGET FONCIER	-9 750 205	-9 750 205	

RAS

2 • Études générales ZAC :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	31/12/2021	31/12/2022	HT
B : 125/200-Etudes Générales ZAC	-892 394	-892 394	
B : 125/201-Etudes Générales Hors ZAC	-25 707	-25 707	
1a-Budget Etudes Réalisées	-918 101	-918 101	
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-113 546	-116 215	2 669
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-36 330	-36 730	400
B : 125/204-Etude Extension Bureau			
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-4 000	-4 000	
1a-Budget Etudes	-153 876	-156 945	3 069

La variation du sous budget 202 augmente pour permettre la réalisation d'un Dossier de Dérogation PMR Bretelle Fleming par l'entreprise ARTELIA

3 • Démolitions ZAC mise en état des sols :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART HT
	31/12/2021	31/12/2022	
B : 125/300-Démolitions ZAC	-304 036	-304 036	
B : 125/301-Diagnostic Avant Démolition	-10 166	-10 166	
B : 125/304-Constat Préventif Avt Démol	-4 060	-4 060	
B : 125/307-Démolition (Hors ZAC)	-51 833	-51 833	
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-370 095	
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	-3 370	-3 370	
B : 125/303-Démolition Imm.42 Av. St Just	-131 031	-131 031	
B : 125/305-Démolition Bâtiment Stockage Dôme	-30 870	-30 870	
2a-Budget Démolitions	-165 271	-165 271	

RAS

4 • Travaux de VRD : bd Meyer (Hors ZAC) et Saint Bruno (ZAC)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART HT
	31/12/2021	31/12/2022	
2-Budget Travaux Hors ZAC	-79 778	-79 778	
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 865 991	-2 865 991	
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage	-185 774	-185 774	
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Chem	-490 000	-490 000	
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-238 134	-238 134	
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-1 138 569	-1 138 569	
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 431 898	-2 431 898	
B : 125/315-Aménagement Intérieur du Volume "			
B : 125/320-Aléas ZAC	-17 494	-17 494	
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade	-143 492	-143 492	
B : 125/323-Travaux de Parachèvement	-20 000	-20 000	
2-Budget Travaux	-4 665 361	-4 665 361	

- RAS

5 • Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART HT
	31/12/2021	31/12/2022	
B : 125/400-Honoraires ZAC	-329 375	-329 375	
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-31 465	-31 465	
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd	-94 513	-94 513	
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av.	-24 270	-24 270	
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-49 313	-49 313	
B : 125/405-MOE Bretelles	-83 586	-83 586	
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-43 611	-43 611	
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Ju	-80 000	-76 000	-4 000
2b-Budget Honoraires	-736 133	-732 133	-4 000

Le budget honoraires techniques diminue de 4 000€HT suite aux variations des budget suivants :

- Poste 407 : Ajustement par rapport à l'engagé

6 • Charges de gestion :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	31/12/2021	31/12/2022	HT
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-528 000	-530 281	2 281
B : 125/501-Taxe sur les Salaires	-12 000	-12 000	
B : 125/501a-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-93 498	-93 498	
B : 125/502-Assurance	-4 943	-4 943	
B : 125/503-Taxes Foncières	-97 000	-99 000	2 000
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-33 500	-31 500	-2 000
B : 125/505-Entretien	-30 830	-30 830	
B : 125/506-Frais sur Vente	-69 462	-69 462	
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396	-3 396	
3-Budget Depenses Annexes	-872 629	-874 910	2 281

L'augmentation du budget Dépenses Annexes est induite par l'allongement de la durée de location des GBA et l'ajustement de la taxe foncière.

7 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	31/12/2021	31/12/2022	HT
B : 125/A300-Rémunération Forfaitaire		-100 000	100 000
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses 5%	-45 246	-45 246	
B : 125/A321-Rémunération sur Recettes 7%	-188 454	-188 454	
B : 125/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-64 029	-64 029	
B : 125/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-10 027	-10 027	
4-Budget Remuneration	-307 756	-407 756	100 000

Poste A310 : Ajustement lié principalement aux variations des postes de dépenses

Poste A300 : Rémunération forfaitaire de gestion de fin de concession soit 50K€/an en 2023 et 2024

II - LES RECETTES

1• Participation Concédant ZAC et hors ZAC :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	31/12/2021	31/12/2022	HT
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 312 957	2 412 957	-100 000
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	1 401 933	1 401 933	
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 149 849	1 149 849	
4-Budget Participations	4 864 739	4 964 739	-100 000

La participation à l'Équilibre du bilan (poste 400) augmente de 100 000 €

* * * * *
* * *

VI. ANNEXES

Tableau 1: Bilan prévisionnel au 31/12/22

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier ZAC	-8 713 843	-25 780	-8 739 623
1-Budget Foncier	-1 036 362	-13 367	-1 049 729
1a-Budget Etudes Réalisées	-918 101	-170 759	-1 088 860
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-116 215	-23 217	-139 432
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-36 730	-7 346	-44 076
B : 125/204-Etude Extension Bureau			
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-4 000	-800	-4 800
1a-Budget Etudes	-156 945	-31 363	-188 308
2-Budget Travaux Hors ZAC	-79 778	-15 944	-95 722
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-2 865 991	-545 225	-3 411 216
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Cate	-185 774	-36 997	-222 771
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Chemineme	-490 000	-98 000	-588 000
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-238 134	-47 556	-285 690
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-1 138 569	-227 714	-1 366 283
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 431 898	-486 379	-2 918 277
B : 125/315-Aménagement Intérieur du Volume "Ametis			
B : 125/320-Aléas ZAC	-17 494	-3 475	-20 969
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri	-143 492	-28 699	-172 191
B : 125/323-Travaux de Parachèvement	-20 000	-4 000	-24 000
2-Budget Travaux	-4 665 361	-932 820	-5 598 181
2a-Budget Démolitions Terminées	-370 095	-71 208	-441 303
2a-Budget Démolitions	-165 271	-33 048	-198 319
B : 125/400-Honoraires ZAC	-329 375	-64 636	-394 011
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-31 465	-6 106	-37 571
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd Brunc	-94 513	-18 903	-113 416
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-24 270	-4 854	-29 124
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-49 313	-9 862	-59 175
B : 125/405-MOE Bretelles	-83 586	-16 717	-100 303
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-43 611	-8 499	-52 110
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Ch	-76 000	-15 200	-91 200
2b-Budget Honoraires	-732 133	-144 777	-876 910
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-530 281	-100 314	-630 595
B : 125/501-Taxe sur les Salaires	-12 000		-12 000
B : 125/501a-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-93 498	-6 705	-100 203
B : 125/502-Assurance	-4 943		-4 943
B : 125/503-Taxes Foncières	-99 000		-99 000
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-31 500	-5 480	-36 980
B : 125/505-Entretien	-30 830	-6 004	-36 834
B : 125/506-Frais sur Vente	-69 462	-14 295	-83 757
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396		-3 396
3-Budget Depenses Annexes	-874 910	-132 798	-1 007 708
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-698 178		-698 178
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-542 011		-542 011
B : 125/A330-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-67 547		-67 547
4-Budget Remuneration ZAC	-1 307 736		-1 307 736
B : 125/A300-Rémunération Forfaitaire	-100 000		-100 000
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses 5%	-45 246		-45 246
B : 125/A321-Rémunération sur Recettes 7%	-188 454		-188 454
B : 125/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-64 029		-64 029
B : 125/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-10 027		-10 027
4-Budget Remuneration	-407 756		-407 756
5-Budget Frais Financiers	-119 321		-119 321
Sous-total dépenses	-22 413 603	-2 117 089	-24 530 692
1-Budget Cessions	16 770 478	2 100 763	18 871 241
3-Budget Divers	678 383	558	678 941
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 412 957		2 412 957
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	1 401 933	280 387	1 682 320
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre	1 149 849	240 539	1 390 388
4-Budget Participations	4 964 739	520 926	5 485 665
Sous-total recettes	22 413 600	2 622 247	25 035 847
Sous-total TVA	3	-3	-505 158

Tableau 2: Échéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2022	2023	2024
	Budget actualisé			12-mars
1-Budget Foncier ZAC	-8 739 623	-8 739 622		-1
1-Budget Foncier	-1 049 729	-1 049 729		
1a-Budget Etudes Réalisées	-1 088 860	-1 088 860		
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-139 432	-120 773	-18 660	1
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-44 076	-37 596	-6 480	
B : 125/204-Etude Extension Bureau				
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-4 800	-4 800		
1a-Budget Etudes	-188 308	-163 169	-25 140	1
2-Budget Travaux Hors ZAC	-95 722	-95 723		1
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-3 411 216	-3 411 216		
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Cate	-222 771	-187 518	-35 245	-8
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Chemineme	-588 000	-3 360	-584 640	
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-285 690	-285 688		-2
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-1 366 283	-1 351 977	-14 304	-2
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 918 277	-2 918 276		-1
B : 125/315-Aménagement Intérieur du Volume "Ametis				
B : 125/320-Aléas ZAC	-20 969	-20 969		
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri	-172 191	-172 191		
B : 125/323-Travaux de Parachèvement	-24 000		-24 000	
2-Budget Travaux	-5 598 181	-4 939 979	-658 189	-13
2a-Budget Démolitions Terminées	-441 303	-441 301		-2
2a-Budget Démolitions	-198 319	-198 319		
B : 125/400-Honoraires ZAC	-394 011	-394 013		2
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-37 571	-37 572		1
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd Brunc	-113 416	-104 080	-9 336	
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-29 124	-29 124		
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-59 175	-52 985	-2 472	-3 718
B : 125/405-MOE Bretelles	-100 303	-100 304		1
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-52 110	-50 992	-448	-670
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Ch	-91 200	-36 483	-54 717	
2b-Budget Honoraires	-876 910	-805 553	-66 973	-4 384
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-630 595	-620 851	-8 878	-866
B : 125/501-Taxe sur les Salaires	-12 000	-9 821	-2 179	
B : 125/501a-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-100 203	-100 204		1
B : 125/502-Assurance	-4 943	-4 944		1
B : 125/503-Taxes Foncières	-99 000	-96 932	-1 000	-1 068
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-36 980	-34 782	-2 199	1
B : 125/505-Entretien	-36 834	-36 833		-1
B : 125/506-Frais sur Vente	-83 757	-83 757		
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396	-3 396		
3-Budget Dépenses Annexes	-1 007 708	-991 520	-14 256	-1 932
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-698 178	-666 582	-31 609	13
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-542 011	-542 010		-1
B : 125/A330-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-67 547		-27 016	-40 531
4-Budget Remuneration ZAC	-1 307 736	-1 208 592	-58 625	-40 519
B : 125/A300-Rémunération Forfaitaire	-100 000		-50 000	-50 000
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses 5%	-45 246	-45 246		
B : 125/A321-Rémunération sur Recettes 7%	-188 454	-188 454		
B : 125/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-64 029	-64 029		
B : 125/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-10 027		-4 008	-6 019
4-Budget Remuneration	-407 756	-297 729	-54 008	-56 019
5-Budget Frais Financiers	-119 321	-119 321		
Sous-total dépenses	-24 530 692	-23 550 633	-877 191	-102 868
1-Budget Cessions	18 871 241	18 871 241		
3-Budget Divers	678 941	678 941		
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 412 957	2 212 957	100 000	100 000
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	1 682 320	1 682 320		
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre	1 390 388	1 390 388		
4-Budget Participations	5 485 665	5 285 665	100 000	100 000
Sous-total recettes	25 035 847	24 835 847	100 000	100 000
Sous-total TVA	-505 158	-633 840	53 237	75 445
Trésorerie brute		651 374	-72 580	-3

Tableau 3: Écart Année 2022 -TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC		ECART TTC
	31/12/2021	31/12/2022	
1-Budget Foncier ZAC	-8 739 623	-8 739 623	
1-Budget Foncier	-1 049 729	-1 049 729	
1a-Budget Etudes Réalisées	-1 088 860	-1 088 860	
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-136 229	-139 432	3 203
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-43 596	-44 076	480
B : 125/204-Etude Extension Bureau			
B : 125/205-Mission Architecte ZAC	-4 800	-4 800	
1a-Budget Etudes	-184 625	-188 308	3 683
2-Budget Travaux Hors ZAC	-95 722	-95 722	
2-Budget Travaux ZAC Réalisés	-3 411 216	-3 411 216	
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-222 771	-222 771	
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton Bis	-588 000	-588 000	
B : 125/311-Travaux de Réseaux Projet Bretelles	-285 690	-285 690	
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-1 366 283	-1 366 283	
B : 125/314-Projet de Bretelles Entrée/Sortie	-2 918 277	-2 918 277	
B : 125/320-Aléas ZAC	-20 969	-20 969	
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	-172 191	-172 191	
B : 125/323-Travaux de Parachèvement	-24 000	-24 000	
2-Budget Travaux	-5 598 181	-5 598 181	
2a-Budget Démolitions Terminées	-441 303	-441 303	
2a-Budget Démolitions	-198 319	-198 319	
B : 125/400-Honoraires ZAC	-394 011	-394 011	
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	-37 571	-37 571	
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-113 416	-113 416	
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	-29 124	-29 124	
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-59 175	-59 175	
B : 125/405-MOE Bretelles	-100 303	-100 303	
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-52 110	-52 110	
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Chemimnt Piéto	-96 000	-91 200	-4 800
2b-Budget Honoraires	-881 710	-876 910	-4 800
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-628 240	-630 595	2 355
B : 125/501-Taxe sur les Salaires	-12 000	-12 000	
B : 125/501a-Charges de Gestion (Hors ZAC)	-100 203	-100 203	
B : 125/502-Assurance	-4 943	-4 943	
B : 125/503-Taxes Foncières	-97 000	-99 000	2 000
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-39 380	-36 980	-2 400
B : 125/505-Entretien	-36 834	-36 834	
B : 125/506-Frais sur Vente	-83 757	-83 757	
B : 125/A510-TVA non Récupérable	-3 396	-3 396	
3-Budget Depenses Annexes	-1 005 753	-1 007 708	1 955
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-699 530	-698 178	-1 352
B : 125/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-542 011	-542 011	
B : 125/A330-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-67 543	-67 547	4
4-Budget Remuneration ZAC	-1 309 084	-1 307 736	-1 348
B : 125/A300-Rémunération Forfaitaire		-100 000	100 000
B : 125/A311-Rémunération sur Dépenses 5%	-45 246	-45 246	
B : 125/A321-Rémunération sur Recettes 7%	-188 454	-188 454	
B : 125/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-64 029	-64 029	
B : 125/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-10 027	-10 027	
4-Budget Remuneration	-307 756	-407 756	100 000
B : 125/A401-Intérêts Court Terme	-119 321	-119 321	
5-Budget Frais Financiers	-119 321	-119 321	
Sous-total dépenses	-24 431 202	-24 530 692	99 490
1-Budget Cessions	18 871 241	18 871 241	
3-Budget Divers	678 941	678 941	
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 312 957	2 412 957	-100 000
A : 125/410-Participations Métropole Equipements	1 682 320	1 682 320	
A : 125/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 390 388	1 390 388	
4-Budget Participations	5 385 665	5 485 665	-100 000
Sous-total recettes	24 935 847	25 035 847	-100 000
Sous-total TVA	-504 645	-505 158	513

Tableau 4: Ecart Année 2022 TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 125/202-Etudes Techniques ZAC	-20 100	-4 643	-15 457	77%
B : 125/203-Frais de Géomètre ZAC	-6 000	0	-6 000	100%
1a-Budget Etudes	-26 100	-4 643	-21 457	82%
B : 125/309-Tvx Construction Bâtiment Stockage et Catering Dome	-35 606	-361	-35 245	99%
B : 125/310-Tvx Parking 42, Av de St Just et Cheminement Piéton Bis	-584 640	0	-584 640	100%
B : 125/312-Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-18 012	-3 707	-14 305	79%
B : 125/322-Confortement du Double Mur Façade du Tri Postal	0	0	0	
B : 125/323-Travaux de Parachèvement	-24 000	0	-24 000	100%
2-Budget Travaux	-662 258	-4 068	-658 190	99%
B : 125/302-Dépose Edf/Semm/Orange	0	0	0	
B : 125/305-Démolition Bâtiment Stockage Dôme	0	0	0	
2a-Budget Démolitions	0	0	0	
B : 125/401-Honoraires (Hors ZAC)	0	0	0	
B : 125/402-Honoraires Tvx VRD St Adelaide et Bd Bruno	-9 336	0	-9 336	
B : 125/403-Honoraires Confortement Mur 42 Av. St Just	0	0	0	
B : 125/404-Honoraires Bâtiment Dome	-6 189	0	-6 189	100%
B : 125/405-MOE Bretelles	0	0	0	
B : 125/406-Honoraires Techniques VRD Dôme	-1 118	0	-1 118	100%
B : 125/407-Aménagement Parking 42 Av de St Just + Cheminmt	-75 205	-15 688	-59 517	79%
2b-Budget Honoraires	-91 848	-15 688	-76 160	83%
B : 125/500-Charges de Gestion ZAC	-17 084	-19 392	2 308	-14%
B : 125/501-Taxe sur les Salaires	-678	-678	0	0%
B : 125/503-Taxes Foncières	-719	-651	-68	9%
B : 125/504-Tirages, Publicité, Ao	-5 409	-810	-4 599	85%
B : 125/505-Entretien	0	0	0	
3-Budget Depenses Annexes	-23 890	-21 531	-2 359	10%
B : 125/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-33 903	-1 913	-31 991	94%
4-Budget Remuneration ZAC	-33 903	-1 913	-31 991	94%
B : 125/A401-Intérêts Court Terme	-102	-103	1	-1%
5-Budget Frais Financiers	-102	-103	1	-1%
Sous-total dépenses	-838 101	-47 946	-790 157	94%
A : 125/400-Participations Metropole à l'Équilibre	862 957	862 957	0	0%
4-Budget Participations	862 957	862 957	0	0%
Sous-total recettes	862 957	862 957	0	0%
C : 125/A520-Crédit de TVA Remboursé	268 578	272 026	-3 448	-1%
		0	0	
Sous-total TVA	268 578	272 026	-3 448	-1%