



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**ZAC DES HAUTS DE STE MARTHE
N°T 1600901CO**

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

SOMMAIRE

I.	RAPPORT DE PRESENTATION	4
1)	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	4
2)	CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	5
3)	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	6
II.	RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	8
1)	LA ZAC DANS SON CONTEXTE :	8
2)	LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT	9
3)	DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	11
a)	<i>Les acquisitions foncières</i> :	11
b)	<i>L'avancement des travaux</i> :.....	13
c)	<i>L'avancement des commercialisations</i> :	18
d)	<i>L'avancement des rétrocessions</i> :	22
III.	RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE	23
1)	LES DEPENSES de zac	23
a.	<i>Les acquisitions foncières</i>	23
b.	<i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	24
c.	<i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i>	26
d.	<i>Le budget « Dépenses annexes»</i>	27
e.	<i>La rémunération du « Concessionnaire»</i>	28
f.	<i>Les frais financiers</i>	28
2)	LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	29
3)	LES RECETTES DE LA ZAC	30
a.	<i>Les cessions</i>	30
b.	<i>Le budget « Divers»</i>	30
c.	<i>La participation du concédant</i>	31
4)	LES RECETTES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	31
5)	LA TRESORERIE CONSOLIDEE	31
IV.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES	32
1)	LES DEPENSES de zac	33
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	33
b.	<i>Etudes/travaux transverses</i> :	36
c.	<i>En ce qui concerne les études et les travaux</i>	36
d.	<i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i>	37
e.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i>	38
f.	<i>En ce qui concerne les frais financiers</i>	38
2)	LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	39
3)	LES RECETTES de zac	39
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	39
b.	<i>En ce qui concerne les implantations à venir sur la ZAC</i> :	40
c.	<i>En ce qui concerne le budget annexe</i>	40
d.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i>	41
4)	LES RECETTES de « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	42
V.	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	43
VI.	ANNEXES	52
	Bilan prévisionnel CONSOLIDE	52
	ZAC STE MARTHE : Bilan prévisionnel au 31/12/22	53
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle -Foncier et etudes	54
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle -TRAVAUX.....	55
	Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES.....	55

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2022

Echéancier de trésorerie prévisionnelle -CESSIONS.....	56
Echéancier de trésorerie prévisionnelle -AUTRES RECETTES	56
Tableau des écarts zac -TTC dépenses FONCIER ET ETUDES.....	57
Tableau des écarts zac -TTC dépenses TRAVAUX ET AUTRES	58
Tableau des écarts zac -TTC recettes	59
Ecart Année 2022-TTC.....	61
BASTIDE MONTGOLFIER : Bilan prévisionnel (pour memo).....	63
DOMAINE MONTGOLFIER : Bilan prévisionnel AU 31/12/22.....	63
Echéancier de trésorerie prévisionnelle « Domaine Montgolfier »	64
Ecart Année 2022 MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -TTC	65
Tableau des acquisitions	66
Tableau des CESSIONS	67

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	Marseille Aménagement puis la SOLEAM suite à une procédure de fusion absorption aboutie le 28/11/13
Concédant :	Ville de Marseille puis la Métropole au 1 ^{er} /01/2016
Concession d'aménagement :	<p>n° 06/1306 approuvée le 2 Octobre 2006</p> <p>Délibération 06/0893/TUGE</p> <p>Avenant n° 1 : délibération n° 08/1240/DEVD du 15/12/2008</p> <p>Avenant n° 2 : délibération n° 09/0982/DEVD du 05/10/2009</p> <p>Avenant n°3 : délibération n°10/0975/DEVD du 25/10/2010</p> <p>Avenant n°4 : délibération n°11/0866/DEVD du 17/10/2011</p> <p>Avenant n°5 : délibération n°12/0541/DEVD du 25 juin 2015</p> <p>Avenant n°6 : délibération n°13/0472/DEVD du 17 juin 2013</p> <p>Avenant n°7 : notifié le 14/03/14 et actant le transfert de la convention de concession d'aménagement à la SPL SOLEAM</p> <p>Avenant n°8 : délibération n°14/0583/UAGP du 10 octobre 2014</p> <p>Avenant n°9 : délibération n°15/0475/UAGP du 29 juin 2015</p> <p>Avenant n°10 : délibération n°FCT 020-1442/15/CC du 20 novembre 2015</p> <p>Avenant n°11 : délibération n°URB 018-1422/16/CM du 15 décembre 2016</p> <p>Avenant n°12 (19/0325) : délibération n°URB 018-5613/19/BM du 28 Mars 2019</p> <p>Avenant n°13 (19/0710) : délibération n°URB 031-6453/19/CM du 20 Juin 2019</p> <p>Avenant n°14 (170119) : délibération n°URB 013-9684/21/CM du 15 avril 2021</p> <p>Avenant n°15 : délibération n°URBA 020-11118/21/CM du 16 Décembre 2021</p> <p>Avenant n°16: délibération n°URBA 033-12124/22/CM du 30 Juin 2022</p> <p>Avenant n°17: délibération n°URBA 053 – 14354/23/CM du 29 juillet 2023</p>
Durée initiale :	<p>10 ans à compter du 02 octobre 2006</p> <p>Prorogée de 9 ans.</p> <p>Echéance le 2 octobre 2025=> 2 octobre 2030</p>
Mode de rémunération	<p>5 % sur les dépenses HT hors frais financiers</p> <p>7 % sur les recettes HT</p> <p>pour la rémunération de liquidation : forfait de 30 000 € qui est modifié par « la demi-somme des dépenses et recettes HT*0.05% »</p>

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	149 ha
Vocation :	Mixte (Activités - Logements)
Programme des équipements publics :	Réalisation des voies U 236, U 240, partie de la U4d (ancien RD4d), places, bassins de rétentions et axes drainants
Programme global de construction :	325 700 m2 SDP 232 047,79 m2 de SDP résiduelle
Maîtrises foncières :	235 920 m2 déjà acquis
Commercialisation :	10 858 m2 de SDP ont été cédés par l'Aménageur au 31/12/16
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Approbation Dossier de Création de la Z.A.C : Délibération n° 04/1150/TUGE du 13/12/2004	
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	Délibération du Conseil Municipal n° 06/1064/TUGE du 13 Novembre 2006
Intégration dans le PLU:	Arrêté préfectoral du 28/03/2013
DUP :	Arrêté préfectoral du 28 mars 2013

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	2021-approuvé le 30/06/2022 par la Métropole AMP
<i>BUDGET (hors équipement VDM)</i>	
<i>Budget d'origine:</i>	116,35 Millions € TTC
<i>Budget du CRAC au 31/12/2017 :</i>	154,802 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	157,233 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	157,548 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2020 :	160,434 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2021 :	160,793 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2022	161,601 Millions € TTC
<i>Participation d'origine :</i>	
<i>Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2017):</i>	15,5 Millions € TTC
<i>Participation d'équilibre Métropole (31/12/2017) :</i>	29,746 Millions € TTC
<i>Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :</i>	3,6 Millions € TTC
<i>Participation aux équipement primaires Métropole :</i>	4,4 Millions € TTC
<i>Avance versée au 31/12/2017 :</i>	17,5 Millions €
Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2018):	15,5 Millions € TTC
Participation d'équilibre Métropole (31/12/2018) :	30,304 Millions € TTC
Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :	3,6 Millions € TTC
Participation aux équipement primaires Métropole :	4,4 Millions € TTC
Avance versée au 31/12/2018 :	17,5 Millions €
CRAC 2019 :	
Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2019):	15,5 Millions € TTC
Participation d'équilibre Métropole (31/12/2019) :	32,304 Millions € TTC
Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :	3,6 Millions € TTC
Participation aux équipement primaires Métropole :	4,4 Millions € TTC
Avance versée au 31/12/2019 :	17,5 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2019 :	27,5 Millions € TTC
Equipement VDM	
Budget BASTIDE Montgolfier	1,14 Millions € TTC
Participation Equipement Ville de Marseille	1,03 Millions € TTC
Subvention DRAC	100 000 €
Sous opération clôturée au 31/12/2019.	
Budget DOMAINE Montgolfier	14,5 Millions € TTC
Participation Equipement Ville de Marseille	14,5 Millions € TTC
BUDGET TOTAL ZAC	173,233 Millions € TTC
CRAC 2020 :	
Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2020):	15,5 Millions € TTC
Participation d'équilibre Métropole (31/12/2020) :	32,304 Millions € TTC
Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :	3,6 Millions € TTC
Participation aux équipement primaires Métropole :	4,083 Millions € TTC

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2022

Avance versée au 31/12/2020 :	17,5 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2020 :	31,5 Millions € TTC
Equipement VDM	
Budget BASTIDE Montgolfier	1,14 Millions € TTC
Participation Equipement Ville de Marseille	1,03 Millions € TTC
Subvention DRAC	100 000 €
Sous opération clôturée au 31/12/2019.	
Budget DOMAINE Montgolfier	14,5 Millions € TTC
Participation Equipement Ville de Marseille	14,5 Millions € TTC
BUDGET TOTAL ZAC	176,119 Millions € TTC
CRAC 2021:	
Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2021):	15,5 Millions € TTC
Participation d'équilibre Métropole (31/12/2021) :	32,304 Millions € TTC
Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :	3,6 Millions € TTC
Participation aux équipement primaires Métropole :	4,083 Millions € TTC
Avance versée au 31/12/2021 :	17,5 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2021 :	33,5 Millions € TTC
Equipement VDM	
Budget BASTIDE Montgolfier	1,14 Millions € TTC
Participation Equipement Ville de Marseille	1,03 Millions € TTC
Subvention DRAC	100 000 €
Sous opération clôturée au 31/12/2019.	
Budget DOMAINE Montgolfier	14,5 Millions € TTC
Participation Equipement Ville de Marseille	14,5 Millions € TTC
CRAC 2022:	
Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2022):	15,5 Millions € TTC
Participation d'équilibre Métropole (31/12/2022) :	32,304 Millions € TTC
Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :	3,653 Millions € TTC
Participation aux équipement primaires Métropole :	4,083 Millions € TTC
Avance versée au 31/12/2022 :	17,5 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2022 :	33,5 Millions € TTC
Equipement VDM	
Budget BASTIDE Montgolfier	1,14 Millions € TTC
Participation Equipement Ville de Marseille	1,03 Millions € TTC
Subvention DRAC	100 000 €
Sous opération clôturée au 31/12/2019.	
Budget DOMAINE Montgolfier	14,5 Millions € TTC
Participation Equipement Ville de Marseille	14,5 Millions € TTC
Subvention DRAC	0,14 Millions € TTC
BUDGET TOTAL ZAC	177,257 Millions € TTC

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

Au Nord-Est de la ville, au pied du Massif de l'Etoile, un territoire de près de 400 hectares d'une grande qualité paysagère regroupant les quartiers de Sainte-Marthe et de Saint-Joseph, était resté jusqu'au début des années 2000 à l'écart des projets d'urbanisation, en raison d'un relief fortement contraint et d'une réglementation défavorable. Ils apparaissaient ainsi comme un des derniers vastes territoires faiblement urbanisés sur lequel la collectivité pouvait obtenir, par le biais d'une intervention publique forte, des résultats significatifs pour assurer notamment la mise en œuvre de la politique publique du logement.

Après plusieurs études techniques et urbanistiques pour envisager le devenir de ce territoire, le 29 mars 2004, les principes d'aménagement du projet à caractère environnemental des Hauts de Sainte-Marthe étaient approuvés et les modalités d'organisation de la concertation préalable à la création d'une ZAC étaient définies.

Le 13 décembre 2004, la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe située dans les 13ème et 14ème arrondissements de la Ville de Marseille (cf. annexe 1) était créée par délibération n° 00/594/TUGE du Conseil Municipal de la Ville de Marseille. Le dossier de création fixe notamment les objectifs et les modalités de réalisation.

Le dossier de Réalisation comportant le programme global des constructions, les modalités prévisionnelles de financement, le complément d'étude d'impact et le Programme des Équipements publics (préalablement validé par le Conseil Communautaire par délibération n° URB 1/568 CC en date du 26 juin 2006) a été approuvé par délibération n° 06/1064/TUGE en date du 13 novembre 2006.

Pour mettre en œuvre le projet d'aménagement urbain et paysager qui vise la réalisation d'un projet à caractère environnemental prenant en compte la dimension patrimoniale remarquable de ce secteur, la ville de Marseille a enclenché la modification du POS/PLU sur le secteur des Hauts de Sainte-Marthe après avoir arrêté l'avant projet. Cette modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire en décembre 2006, visait à organiser la réalisation d'un nouveau quartier dans un environnement et un paysage de qualité.

Ainsi, la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe englobe sur un périmètre opérationnel de 149 ha délimitée (à l'exclusion du tissu urbain bâti existant) au Sud par les rues Anatole de la Forge et Alexandre Ansaldo, à l'Est par le chemin du Merlan et le boulevard Notre Dame de Santa-Cruz, par le canal de Marseille au Nord, et enfin par le chemin des Bessons à l'Ouest (cf. annexe 2).

Pour mettre en œuvre cette opération d'aménagement, la Ville de Marseille a choisi de faire appel à un Aménageur. Par délibération n°05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, la Ville de Marseille a approuvé la passation d'une convention d'aménagement relative à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Suite à une procédure de consultation adéquate, MARSEILLE AMÉNAGEMENT a été désigné aménageur pour cette opération, ce choix a été approuvé par la délibération n°05/1068/TUGE du 14 Novembre 2005.

La délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006 a approuvé la convention de concession de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, ainsi que le périmètre de concession et le bilan prévisionnel de l'opération. Les principales missions de l'aménageur dans le cadre de la concession d'aménagement portent sur :

- L'acquisition par voie amiable, par voie de préemption ou d'expropriation des biens bâtis ou non bâtis nécessaires pour développer l'opération d'aménagement.

- La mise en œuvre des études nécessaires à la réalisation du projet
- L'aménagement du territoire selon le programme d'opération
- La conduite et la gestion de l'opération

Par délibération n°10/0975/DEVD en date du 25 octobre 2010, la Ville de Marseille a prorogé la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe pour une durée de quatre ans.

Par délibération n°13/0674/FEAM du 17 Juin 2013, le Conseil Municipal a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM. Le 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

Par délibération n°13/1077/FEAM du 7 octobre 2013, le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement a été approuvé par le Conseil Municipal. Ce transfert a été par la suite acté par avenant n°7 notifié le 14/03/14 à la SOLEAM.

Par délibération n°15/1017/UAGP du 26 octobre 2015, du Conseil Municipal de la Ville de Marseille et FCT 020-1442/15/CC, en date du 20 novembre 2015, de la Communauté Urbaine, la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe a été transféré à la Métropole en date du 1^{er} janvier 2016.

Par délibération FCT 030-1858/15/CC du 22 décembre 2015, les opérations d'aménagement en cours de la commune de Marseille ont été transférées à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence. Ce transfert a été par la suite acté par avenant n°10 notifié le 17/06/16 à la SOLEAM.

2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe a pour ambition le développement harmonieux et durable à travers une stratégie paysagère et environnementale forte. Celle-ci se traduit opérationnellement via la Charte Qualité Environnementale de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, le Cahier des prescriptions architecturales techniques et environnementales, et la charte chantier à faibles nuisances élaborés par l'Aménageur et validés par la Ville de Marseille en 2007.

Les vallons aux fonctions multiples (lieux de collecte et de stockage des eaux de ruissellement, lieux de parcs et espaces publics et supports de déplacements doux) ainsi que le réseau viaire hiérarchisé et maillé, constituent l'ossature du projet.

Le programme initial de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe prévoit le développement d'un nouveau quartier à usage d'habitation, d'environ 3 000 logements, comprenant des équipements et des commerces de proximité nécessaires au développement d'une vie de quartier.

Les orientations stratégiques du projet d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe ont été précisées dans le dossier de Création. Il s'agit :

À l'échelle de la ZAC :

- De mettre en œuvre un projet d'aménagement et de développement urbain durable prenant en compte les richesses patrimoniales du site, dans un objectif de bonne gestion des ressources naturelles, mais également répondant à la nouvelle demande sociale ;
- De créer un nouveau quartier à vocation résidentielle de qualité, accompagné de pôles de centralité nécessaires à son fonctionnement, constitués de commerces et de services ;
- De penser d'un point de vue qualitatif les ouvrages publics (voiries, cheminements, réseaux hydrauliques, parcs...), permettant à la fois de résorber les dysfonctionnements existants mais également de répondre aux besoins induits par l'opération ;

- De définir l'équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, pour créer des espaces publics de qualité valorisant les espaces privatifs et réciproquement, et participant à l'intensification de la vie sociale.

À l'échelle de l'îlot constructible :

- raisonner sur chaque îlot potentiellement constructible (densité, accès, espaces libres, orientation...), dans un souci de prise en compte de règles écologiques et d'économie de réseaux, ménageant l'espace naturel ;
- offrir une forme d'habitat respectueuse de l'environnement exceptionnel du territoire, à la fois dans sa conception mais également dans son intégration au territoire, introduisant la nature comme élément associé à l'habitat ;
- préférer des espaces à vivre à l'extérieur et inciter les constructions qui répondent aux modes de vie et besoins actuels.

De plus, le projet d'Aménagement doit être mis en œuvre dans le respect des objectifs qualitatifs fixés par le Concédant, qui visent à :

- La préservation et la valorisation des caractéristiques environnementales du secteur,
- La maîtrise des impacts du projet sur l'environnement,
- L'économie et la bonne gestion des ressources naturelles du site,
- Répondre à un équilibre social en matière d'offre de logements.

3) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

En 2009, afin d'accompagner le développement des premiers permis de construire délivrés dès 2006, l'Aménageur a engagé les premiers travaux d'aménagement urbain et paysager de la centralité Mirabilis. Le développement s'est poursuivi jusqu'en 2016, donnant lieu à la mise en œuvre de programmes de construction à usage de logements ou d'activités sur des terrains uniquement maîtrisés par les promoteurs.

L'année 2016 a été marquée par le lancement d'une nouvelle phase de développement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe afin de poursuivre, notamment, le développement de la Centralité Mirabilis et la constitution de son cœur de quartier. Les études opérationnelles pour finaliser l'aménagement du cœur de quartier et plus largement pour terminer la Centralité Mirabilis se sont poursuivies en parallèle.

Par ailleurs, dès 2007 l'Aménageur a engagé les études préalables nécessaires pour envisager le développement des deux autres Centralités de la ZAC, situées dans la partie Nord de l'opération dans les conditions prévues au dossier de Réalisation et au programme des équipements publics.

Puis, en 2013, dans l'objectif de mieux adapter le projet résultant du dossier de Réalisation, notamment sur les secteurs Bessons et Santa Cruz aux attentes des citoyens et aux qualités intrinsèques de ce territoire (paysagères et patrimoniales, caractère agricole, réseaux hydrologiques), la Collectivité a acté, à l'occasion de l'approbation du CRAC au 31 décembre 2012, que le projet devait être réinterrogé sur les Hauts de Sainte Marthe dont le caractère agricole encore prégnant et la proximité immédiate des piémonts du massif de l'étoile nécessite une approche plus spécifique.

Ainsi dans l'attente de la définition d'une nouvelle traduction du projet d'aménagement, en 2017, et dans le cadre du travail préparatoire à la définition du Plan Local d'Urbanisme intercommunautaire (PLUi), il a été décidé d'inscrire le secteur Nord de la ZAC en zone d'urbanisation future « AU » au sein d'une trame verte et bleue.

Pour le secteur Sud de la ZAC, correspondant à la Centralité Mirabilis, le projet urbain projeté dans la partie Est autour de la liaison Dolet Besson, a fait l'objet d'une redéfinition qui devrait donner lieu à la définition d'une orientation d'aménagement (OAP), les capacités constructibles du cœur de quartier Mirabilis ont été confortées et le projet d'aménagement de la transition entre le cœur de quartier Mirabilis et le Secteur Nord a été précisé dans le projet de PLUi soumis à enquête publique au premier trimestre 2019.

Opérationnellement, en 2018, les travaux engagés en 2016 dans le cadre de la deuxième phase de développement de la Centralité Mirabilis, qui globalement suit une progression Est/Ouest, se sont poursuivis en vue d'être achevés au premier semestre 2019.

Dans ce contexte, au 31 décembre 2022, l'état d'avancement des acquisitions foncières, des travaux, des commercialisations et des rétrocessions est tel que décrit ci-après :

a) Les acquisitions foncières :

La première procédure de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité conjointe nécessaire pour acquérir par voie d'expropriation les fonciers pour lesquels les négociations amiables n'auraient pas permis d'aboutir a été approuvée par arrêté préfectoral le 28 mars 2013. Il convient de préciser que cette première DUP exclut les emprises réservées de la U4d (ancienne RD4d) et la plupart des terrains situés au Nord de ces emprises. La DUP s'est éteinte le 28 mars 2018, cependant les procédures d'expropriations engagées avant cette date se poursuivent. **Ainsi, au 31 décembre 2022, 3 procédures sont encore en cours (SCI Vita Verde, Sallony et Di Francesco)**

En outre, l'Aménageur a été concerné par 2 procédures ayant fait l'objet d'une fixation du prix par le juge de l'expropriation (en dehors de la procédure de DUP) :

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2022

- SCI 14 Impasse des Petits Champs, pour les parcelles 896 B 90, 92, 94 et 96, d'une contenance totale de 25 001 m2 (EX secteurs UzmDi, UzmBmn, UzmCsc, UzmBsc et UzmT au PLU, devenu AU1 au PLUi) jugé le 11/03/2010 au prix de 100€/m2 (hors emploi), confirmé en appel en date du 08/12/2011, à l'issue de cette procédure le propriétaire a retiré son bien de la vente ;
- Société Paul RICARD, pour les parcelles 896 M 156 en totalité et M 154 et 45 pour partie, soit un total de 24 204 m2 (Ex secteur UI au PLU, devenu UV2 au PLUi), jugé le 20/12/2012 au prix de 115€/m2 (hors emploi), parcelle acquise au prix fixé par le juge en date du 4/07/2013.

L'Aménageur a également été concerné par de nombreuses procédures de mise en demeure (MDA) dont 4 en cours au 31 décembre 2022 :

- COMITI, pour les parcelles 893 C 206 & 207 d'une contenance totale de 1 012 m2 (Ex secteur UzmCsc au PLU devenu AU1 au PLUi), sis 109 Boulevard Notre Dame de Santa Cruz
- GRAZIANO, pour la parcelle 893 C 81 d'une contenance totale de 2543 m2 (secteur AU1 au PLUi), sis 99 Boulevard Notre Dame de Santa Cruz
- MATHIEU pour la parcelle 896 B 16 d'une contenance de 709 m2 (Secteur UV2), sis 2 impasse des Petits Champs,
- **JOGAND, pour une partie de la parcelle 896 B 140 grevé par l'emplacement réserve n°M14052 (Secteur Uct2), pour une contenance de sis impasse des Petits Champs**

Par ailleurs, une « veille » foncière gérée au moyen du droit de préemption dont l'Aménageur est délégataire est également organisée afin de saisir d'éventuelles opportunités et s'assurer de l'adéquation des cessions réalisées avec les objectifs et la programmation de l'opération d'aménagement.

Au 31 décembre 2022, l'Aménageur a acquis 326 220 m2 de terrains sur un total de 350936 m2 (tenant compte des nouvelles orientations et des mises en demeure en cours), soit un avancement de 93 %, les parcelles correspondantes sont repérées sur la carte ci-jointe (annexe 3).

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé » au 31/12/2022 par rapport au nouveau budget prévisionnel soumis à l'approbation, est présenté dans le tableau ci-dessous (**l'avancement en % correspond à un avancement financier**) :

Foncier Public

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC AU 31/12/22 Budget actualisé	A fin 2022	AVANCEMENT %
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000	-9 000	100%
B : 192/154-Acq Etat (Parcelle 893 C 179)			
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 201	-21 200	100%
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-496 018	-496 019	100%
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-242	-242	100%
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-1		
1-Budget Foncier Public	-526 462	-526 461	100%

Foncier Nord

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC AU 31/12/22 Budget actualisé	A fin 2022	AVANCEMENT %
B : 192/10-Acquisitions	-15 088 301	-15 088 301	100%
B : 192/102-Acq Sci Reyfils Parcelle 893 C 291			
B : 192/104-Acq Vitaverde Parcelle 896 B 79 Imp des Pts Champs	-65 000		
B : 192/105-Acq Reynier Expro Parcelle 893 C14			
B : 192/109-Acq Comiti-109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz	-705 000		
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions du Secteur Nord	-1 360 112	-1 162 075	85%
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	100%
B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81	-254 300		
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B66	-207 250	-207 250	100%
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-588 040	-546 137	93%
1-Budget Foncier Nord	-18 950 003	-17 685 763	93%

Autres

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC AU 31/12/22 Budget actualisé	A fin 2022	AVANCEMENT %
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581	100%
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-6 703 462	-6 703 462	100%
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Réém. Lié à Poste 100	-73 681	-73 681	100%
B : 192/101-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860	-173 860	100%
B : 192/103-Acq Di Fransceco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-1 550	-1 550	100%
B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350	-7 350	100%
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900		
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100		
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-380 860	-41 260	11%
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-2 070 000	-600 000	29%
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-390 000		
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 291 735	-535 455	41%
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-327 191	-227 198	69%
B : 192/143-Frais de Relogement	-3 015	-3 016	100%
B : 192/144-Consignation			
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 177 615	-942 669	80%
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-105 814	-76 117	72%
1-Budget Foncier	-19 337 714	-15 439 199	80%

TOTAL FONCIER	-38 814 179	-33 651 423	87%
----------------------	--------------------	--------------------	------------

b) L'avancement des travaux:

Les travaux d'aménagement urbain et paysager

En 2009, la première phase de développement de la centralité Mirabilis a permis de réaliser les travaux d'aménagement urbain et paysager suivants :

- La réalisation de la U236 (Avenue Gabriel Audisio) entre la rue Etienne Dolet et le Boulevard Notre Dame de Santa Cruz,
- Le prolongement du chemin du bassin (rue Madeleine Valmalète),

- L'élargissement d'une partie du Chemin du Four de Buze,
- La réalisation du bassin de rétention paysager Mirabilis,
- Le réaménagement du vallon du bois chenu,
- La viabilisation des premiers îlots constructibles (27, 26, 29, 25 H1, 25H2 et l'école),
- Un transformateur électrique nécessaire pour permettre le développement du secteur Est de la Centralité Mirabilis

Ces aménagements ont été mis en œuvre à travers différents marchés de travaux ci-après détaillés :

Un premier groupement d'entreprises (EUROVIA / TP SPADA / NOE CONSTRUCTION / BRONZO / GUIGUES / EGE BERANGER) a été désigné en date du 23 juillet 2009 pour assurer la majeure partie des travaux d'aménagement urbain du secteur Mirabilis. Sur les quatre tranches prévues au marché (une tranche ferme et 3 tranches conditionnelles) seules la TF et la TC1 ont été exécutées. Le montant total des travaux pour ces deux tranches est de 6 726 448,53 € HT. Les autres tranches n'ont pas pu être affermées, les fonciers nécessaires à leur réalisation n'ayant pas pu être acquis par voie amiable dans des délais compatibles avec la durée du marché.

Parallèlement, à l'issue d'un Appel d'Offres public l'entreprise ISS ESPACES VERTS a été retenue (marché notifié en date du 24/03/2010) pour réaliser les travaux d'aménagement paysager de ce secteur. De la même manière que pour les travaux d'aménagement urbain, le marché a été organisé en quatre tranches et seules la TF et la TC1 ont pu être réalisées. Le montant total des travaux représente 546 156,39 € HT.

Un marché spécifique a été contracté par Marseille Aménagement, en date du 23 mai 2012, pour la viabilisation de l'îlot 27B1, afin que ces travaux représentant 89 912 € HT, soient réalisés concomitamment aux travaux de construction et que l'ensemble soit achevé pour la livraison.

Enfin, certains travaux d'aménagement urbain n'ayant pas pu être finalisés dans le cadre du 1^{er} marché et afin de prendre en compte des demandes complémentaires (notamment en terme d'aménagements de sécurité), un nouveau marché de travaux a été lancé. A l'issue d'un Appel d'Offres public, la société SCREG SUD EST a été retenue en date du 19 novembre 2012, le montant total hors taxe des travaux réalisés est de 487 137,24 € HT.

En outre, dans le cadre du développement du secteur Est de la centralité Mirabilis, il a été nécessaire de réaliser un double transformateur électrique. A l'issue d'une consultation, ces travaux ont été confiés à l'entreprise STAM (marché notifié en date du 10 juin 2014) pour un montant de 89 667,80 € HT.

Entre 2012 et 2015 le développement opérationnel de la Centralité Mirabilis a connu un ralentissement compte tenu du temps nécessaire pour mener à bien de nouvelles études urbaines et techniques et d'obtenir les autorisations correspondant aux nouvelles orientations qui avaient été données au projet par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la procédure de DUP et de mise en compatibilité des documents d'Urbanisme.

Pour mémoire en 2011, les différentes rencontres organisées par la Ville de Marseille, Concédante, avec l'ABF, n'ayant pas permis de débloquer la situation sur la base des fiches de lots existantes, il a été décidé de faire appel à un nouvel urbaniste conseil pour la Centralité Mirabilis. Sa mission a consisté à proposer une nouvelle organisation prenant en compte les préconisations de l'ABF. Le nouveau plan masse du cœur de quartier principal Mirabilis issu de ce travail a nécessité, pour être réalisé, une évolution du document d'urbanisme (POS/PLU). Les modifications nécessaires ont été intégrées au dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme dans le cadre de la procédure de DUP par arrêté préfectoral du 28/03/13. Les nouveaux îlots constructibles issus de ce plan masse sont renommés 25A, B, C, D, E, F, G, H1, H2. Ils constituent l'architecture de la nouvelle trame urbaine du cœur de quartier Mirabilis.

Le développement du cœur de quartier Mirabilis a repris en 2016. Depuis, cette deuxième phase de développement a donné lieu à la réalisation des travaux suivants :

- Viabilisation du projet du foyer de vie Ari comprenant la réalisation d'une voie pompier pour la défense incendie du Foyer de Vie (voie verte) ;
- Création de la place Mirabilis et des parvis de l'école primaire et de l'école maternelle Ste Marthe Audisio ;
- Viabilisation de l'îlot 25 SUD (comprenant 3 lots 25H1/H2 et Ecole),

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2022

- Finalisation des abords des îlots 25H1 (Domaine de la Tarasque) et 25H2 Terre de Jade et de l'îlot 26 C (Coline Harmonie) ;
- Mise en discrétion du réseau aérien de la traverse Ste Jeanne
- Aménagement des quais bus rue Gabriel Audisio.
- Prolongement de la nouvelle U240, Avenue du parc Montgolfier, jusqu'à l'Avenue Anatole de la Forge/Ansaldi/Raimu.

Ces aménagements ont été mis en œuvre à travers différents marchés de travaux ci-après détaillés :

Dans le cadre d'une procédure de consultation de type MAPA restreinte, la société Eiffage a été retenue (marché notifié en date du 31/07/2017) pour la création de la voie verte pour l'accès pompier du foyer de vie ARI nécessaire pour la défense incendie du bâtiment.

En 2016, à l'issue d'un Appel d'Offres public l'entreprise SOGEV a été retenue (marché notifié en date du 05/07/2016) pour les travaux de viabilisation de l'îlot 25 SUD et l'aménagement d'une place publique.

Le 5 juillet 2017, un marché de prestations similaires a été notifié à l'Entreprise SOGEV pour réaliser divers travaux d'aménagement urbain dans le cadre de la centralité Mirabilis (en particulier la requalification de la traverse Ste Jeanne) et la viabilisation d'une partie de l'îlot 26 C.

En 2017, pour la réalisation des travaux de la voie U240 en limite du Domaine Montgolfier, principale voie structurante Nord/Sud de l'opération, permettant d'améliorer les dysfonctionnements circulatoires existants et de desservir la centralité Mirabilis, les entreprises suivantes ont été retenues à l'issue d'un Appel d'Offres public :

Lot 1 : VRD – Terrassement, voirie, réseaux divers / GAGNERAUD

Lot 2 : Espace verts / MANIEBAT

Lot 3 : Maçonneries traditionnelles / COMPAGNONS DU BARROUX

La création de cette infrastructure routière est soumise aux dispositions des articles L.571-9 et R.571-44 à R571-52 du code de l'environnement (anciennement rassemblés au sein du décret n°95-22 du 9 janvier 1995), associés à l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières et à la Circulaire n° 97-110 du 12 décembre 1997 relative à la prise en compte du bruit dans la construction de routes nouvelles ou l'aménagement de routes existantes du réseau national. Dans ce cadre, la SOLEAM, en tant que Maître d'Ouvrage, doit la mise en œuvre des mesures de protections acoustiques de deux bâtiments situés au droit de la voie nouvelle U240 et appartenant au bailleur social, Habitat Marseille Provence. La SOLEAM et HMP sont convenus de fixer par convention les conditions de réalisation et de financement des mesures de protections acoustiques sur les deux bâtiments BOVIS et ROCHE de la résidence de la MARGERAY.

En 2018, outre la poursuite des travaux objets des marchés notifiés en 2016 et 2017 pour l'aménagement de l'îlot 25 SUD et de la voie U240, l'année a été marquée par :

L'aménagement des quais bus de la rue Gabriel Audisio pour permettre la desserte de la ZAC par les transports en communs (ligne 3), par la société EUROVIA retenue (marché notifié en date du 19/06/18) dans le cadre d'une procédure de consultation de type MAPA restreinte.

L'aménagement des abords de la dernière tranche de l'îlot 26 C par la société EUROVIA retenue (marché notifié en date du 07/11/18) dans le cadre d'une procédure de consultation de type MAPA restreinte.

En outre dans le secteur « Pâquerettes » à l'extrémité Est de la ZAC, la création du Lycée Simone Veil, porté par la Région PACA, nécessite la réalisation par la Soleam des travaux suivants :

- La requalification et l'élargissement de l'Avenue des Pâquerettes et du tronçon Troènes/Pèbres d'Ail. Ces travaux ont été réceptionnés ;
- la démolition du presbytère de St Mitre ;
- La requalification et l'élargissement d'une section du Chemin de St Mitre à Four de buze ;

- Le réaménagement du carrefour Aygadier/Chemin de St Mitre ;
- La mise en discrétion de réseau aérien sur l'ensemble de la zone d'intervention.

Dans cet objectif, à l'issue d'un Appel d'Offres public l'entreprise GAGNERAUD a été retenue : marché notifié en date du 20/07/2016 pour un montant total de 1 665 654,13 € HT.

Le 15 mai 2018, un marché de prestations similaires a été notifié à l'Entreprise GAGNERAUD pour la réalisation de travaux de requalification du tronçon Troènes/Pèbre d'Ail de l'Avenue de Pâquerettes.

La démolition du presbytère a été notifiée à l'entreprise ORTP, en date du 13 juillet 2017, à l'issue d'une procédure pour un montant total de travaux de 42 952,40 € HT.

La mise en discrétion du réseau aérien est assurée par les concessionnaires concernés.

L'année 2019 a été marquée par le lancement de la troisième phase de développement de la centralité Mirabilis qui va se poursuivre jusqu'à l'horizon 2025 pour la viabilisation et l'aménagement urbain et paysager de l'îlot 25 Nord qui constitue la partie centrale du cœur de quartier de la centralité Mirabilis. L'îlot 25 Nord se compose de sept sous îlots à bâtir (25A, B, C, D, E, F et G) maillés par cinq voies nouvelles en damier et un cours piétonnier au droit de la rue Gabriel Audisio.

Compte tenu du contexte et de la configuration de l'îlot 25 Nord sur lequel six chantiers concomitants sont raisonnablement prévisibles (lots 25 G, F, D, C, A et les travaux de VRD), une organisation maîtrisée a été prévue à travers notamment la mise à disposition d'équipements communs permettant d'assurer la gestion du chantier dans son ensemble.

Concrètement, cela se traduit par la création d'une plateforme destinée à accueillir les équipements communs aux différents chantiers (base de vie, parking, aire de lavage), la mise en place du génie civil permettant d'assurer l'alimentation provisoire des chantiers de façon organisée et sécurisée ainsi que la création d'une clôture efficace et homogène de l'îlot 25 Nord dans son ensemble. La quasi-totalité de ces équipements a été réalisée.

A ce propos, au cours de l'année 2019, il est apparu pertinent d'inclure cette organisation commune dans un cadre plus large de mutualisation de l'ensemble des dépenses de chantier, via la mise en place d'une convention de compte prorata, entre les Maîtrise d'Ouvrage des cinq premiers îlots à bâtir (25 G, C, D, A et F) et la SOLEAM (en tant que MOA des travaux de viabilisation et d'aménagement). L'objectif de ce dispositif est la mise en place d'une gestion optimale de la tenue du chantier et une mutualisation des coûts des aménagements nécessaires pour un chantier tenu et maîtrisé. Des recettes sont donc attendues en contrepartie.

Les aménagements et l'organisation commune du chantier de l'îlot 25 Nord donnent lieu à différents marchés de travaux ci-après détaillés :

Le premier marché engagé porte sur les travaux de terrassement et de génie civil complexes en vue de réaliser spécifiquement les terrassements en déblais, en remblais et d'une plateforme (une tranche ferme et 6 tranches optionnelles). A l'issue d'une procédure adaptée ouverte soumise aux dispositions de l'article 27 du Décret n°2016-360 du 25 mars 2016, la société FOREZIENNE a été retenue. En date du 16 juillet 2019, le marché de travaux a été notifié pour montant total hors taxe de 1 891 521,36 € HT.

Afin de réaliser des travaux complémentaires rendus nécessaires pour d'une part, mettre en sécurité des zones de travaux et d'autre part, organiser la récupération de déchets dans des conditions d'intervention restreintes et difficiles en raison de dégradations extérieures et de décalages planning non imputables au titulaire, un avenant n°1 en date du 10 décembre 2019 a été notifié à l'entreprise, portant ainsi le montant total du marché toutes tranches confondues à 1 916 583,86 € HT.

Dans le cadre de l'organisation commune de chantier, une procédure d'appel d'offres ouvert soumis aux dispositions des articles L. 2124-2°, R. 2124-1° et R. 2161-2 à R.2161-5 du Code de la Commande Publique, a été lancée pour prévoir la fourniture, l'installation et la maintenance de modules de chantier dédiés à chacune des entreprises

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2022

titulaires des travaux et le nettoyage général de la base vie (modules et zone extérieure) donnant lieu à deux lots distincts. Le lot n°1 concernant les prestations de nettoyage a été déclaré infructueux (absence d'offres). Le lot n°2 portant sur les constructions modulaires a été notifié en date du 16 décembre 2019 à la société ALTEMPO pour un montant total de 201 591,77 € HT.

En 2020, les travaux du chantier d'aménagement du cœur de quartier Mirabilis (l'îlot 25 Nord), se sont amplifiés (travaux de terrassements, pré-terrassement, création de la plateforme de chantier....) - malgré le contexte d'état d'urgence sanitaire ayant conduit à l'interruption des chantiers d'aménagement et de construction pendant plusieurs semaines. Dans les autres secteurs de la ZAC (U240, ILOT 25 SUD), les marchés de travaux encore actifs en 2020 concernent les périodes d'entretiens des espaces verts (travaux de parachèvement et de confortement).

Depuis 2021, les travaux du chantier d'aménagement urbains et paysagers du cœur de quartier Mirabilis (l'îlot 25 Nord) se sont poursuivis pour préparer et accompagner les livraisons des îlots à bâtir. Ces travaux portent notamment sur :

- La requalification du Chemin du Four de Buze au droit des îlots 25 E, B et A permettant notamment la création d'une poche de stationnement complémentaire.
- La viabilisation (eau, électricité, réseaux divers....) des sept îlots de l'îlot 25 Nord.
- La création du maillage viaire de l'îlot 25 Nord comprenant plusieurs phases provisoires suivant l'avancement des programmes de constructions ;
- La réalisation des aménagements de surface accompagnant les programmes des îlots 25G, 25D et 25A.

D'autre part en 2022, suite à la désignation de deux nouveaux groupements de Maîtrise d'œuvre de nouvelles études de conception ont démarrées dans le secteur Sud de la ZAC :

- Secteur Mirabilis Est : pour le parachèvement et la finalisation du projet d'aménagements urbains et paysagers (Cheminement piéton Montgolfier, parachèvement Audisio, Valmalette et Av du Parc Montgolfier, parc Mirabilis).
- Secteur Dolet-Besson correspondant à la dernière grande phase de développement de la ZAC (requalification et mise en sens unique de la rue Etienne Dolet, réalisation de la voie de liaison U236 et développement de l'OAP Besson...)

Enfin, l'année 2022 marque le lancement des démarches opérationnelles pour la modification de documents cadre de la ZAC et la réduction de son périmètre avec :

- Le lancement d'une mission de synthèse (hydrologique, hydraulique et hydrogéologique du territoire des Hauts de Sainte-Marthe) pour les enjeux liés à la gestion de l'eau sur le territoire des Hauts de Sainte-Marthe permettant notamment de mettre à jour le Dossier Loi sur l'Eau (DLE) de la ZAC.
- Le lancement de la consultation permettant de retenir les compétences d'une équipe pluridisciplinaire avec pour objectif :
 - o La mise à jour des documents cadres de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe (dossier de création et de réalisation), impliquant la réalisation des études nécessaires en vue de la réduction de son périmètre ;
 - o L'accompagnement et le suivi des procédures réglementaires nécessaires ;

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2022

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé », au 31/12/2022, des poste études, honoraires techniques et des différents budgets de travaux, par rapport au nouveau budget prévisionnel (de chaque poste) soumis à l'approbation, est présenté dans le tableur ci-dessous :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC AU 31/12/22 Budget actualisé	A fin 2022	AVANCEMENT %
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-76 681	-76 681	100%
B : 192/320-Aléas	-779 632		
2-Budget Travaux	-856 313	-76 681	9%
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voirie	-9 446 565	-9 446 564	100%
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnai	-5 711 224	-5 703 239	100%
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud	-534 000	-99 960	19%
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari	-1 425 768	-1 425 768	100%
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-12 008 656	-6 065 846	51%
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 920 000		
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-44 400		
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 2	-582 242	-582 240	100%
B : 192/310-Projet 1.5: Am Talus Audisio+abords 27 Sud+parachvmt M	-1 840 987	-75 786	4%
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-6 495 600	-29 100	0%
B : 192/312-Divers	-1 241 877	-756 529	61%
B : 192/318-Parachèvement Mirabilis Est			
2a-Budget Travaux Mirabilis	-41 251 319	-24 185 032	59%
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue de	-2 125 350	-2 125 350	100%
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-332 510	-332 510	100%
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-57 709	-57 709	100%
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-479 367	-479 368	100%
B : 192/317-Divers	-24 868	-24 868	100%
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 019 804	-3 019 805	100%
B : 192/321-Travaux Autres Secteurs Nord			#DIV/0!
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panc	-634 967	-634 966	100%
B : 192/323-Divers	-125 125	-125 125	100%
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz	-380 611	-80 611	21%
2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-1 140 703	-840 702	74%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-46 268 139	-28 122 220	61%

c) L'avancement des commercialisations :

Au 31 décembre 2022 :

- **L'aménageur a cédé environ 24 265 m2 dont 22 760 m2 pour du logement ;**
- **La SDP totale autorisée au titre du projet de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe est de 118 494,90 m2 dont 102 837,50 m2 pour du logement.**
- **La SDP totale projeté à terme compte tenu des nouvelles orientations est d'environ 167 000 m2 dont environ 135 500 m2 de logements.**
- **31% de logements sociaux ont été réalisés, 19% de logements à prix maîtrisé et 49% de logements libres.**

L'aménageur a commercialisé le foncier correspondant aux îlots 25H1, 25H2, 25G, 25D, 25A, **25C** et au foyer de vie ARI. L'ensemble de ces commercialisations a été réalisée dans la Centralité Mirabilis.

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2022

La majorité de la SDP s'est développée sur des terrains privés, non maîtrisés par SOLEAM qui ont fait l'objet de

D'un point de vue financier, le pourcentage d'avancement du « réalisé » au 31/12/2022 par rapport au nouveau budget prévisionnel soumis à l'approbation, est présenté dans le tableau ci-dessous (le % d'avancement correspond à un avancement financier) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC AU 31/12/22	A fin 2022	AVANCEMENT
	Budget actualisé		%
A : 192/100-Ilot 25 A	1 416 212	1 416 212	100%
A : 192/101-Ilot 25 B & 23 Collectif Social			
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 400 396	101 885	7%
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 316 880	1 316 880	100%
A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F	3 900 000		
A : 192/105-Ilot 23	1 740 000		
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 767 281	1 767 281	100%
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 287 349	2 287 349	100%
A : 192/108-Ilot Autres	1 001 322	1 001 322	100%
A : 192/109-Ilot 25b-Foncier Equipements Publics (Écoles...)	387 677	303 677	78%
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	15 217 117	8 194 606	54%
A : 192/Bessons/110-Collectif Accession Libre	3 384 000		
A : 192/Bessons/111-Collectifs Intermédiaires (à Prix Maîtrisés)			
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	3 384 000		
1b-Budget Cessions Secteur Bessons			
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	8 970	100%
A : 192/1-Rétrocessions, Dation....	519 500	519 500	100%
1d-Budget Cessions	519 500	519 500	100%
TOTAL BUDGET CESSIONS	19 129 587	8 723 076	46%

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

L'année 2018 a marqué la relance des commercialisations de l'îlot 25 Nord du cœur de Quartier Mirabilis qui s'est traduite par la signature de nouveaux compromis et la cession d'un îlot (voir détail ci-après).

Pour mémoire rappel des difficultés connues les années précédents :

- Entre 2013 et 2016/2018, après la validation de la traduction réglementaire du nouveau plan d'aménagement de l'îlot 25 Nord, l'émergence de nouvelles interrogations urbaines et architecturales générant un temps de gestation plus important et incertain, ayant eu pour conséquence de rendre obsolète les délais contractuels des compromis de vente.
- En 2017 la défaillance d'un l'opérateur pourtant titulaire d'un permis de construire purgé de tout recours, lequel a fait part à la Soleam de sont retrait du projet et les difficultés de financement d'un autre opérateur titulaire de deux permis de construire purgés, ayant eu pour conséquence, notamment, le report du lancement de ses commercialisations.

Voici dans le détail les opérations de construction mises en œuvre au **31 décembre 2022** :

Les programmes immobiliers

- Sur les terrains maîtrisés par les promoteurs

- Sur le secteur Mirabilis :

- Bouwfonds Marignan

La société Bouwfonds Marignan a déposé et a obtenu six permis de construire depuis le lancement de l'opération d'aménagement des Hauts de Sainte-Marthe :

- Ilot 27 Ouest : PC n°06N1545 déposé en 2006 pour 17 147 m2 SHON soit 226 logements et 87 m2 de SHON d'activité. L'ensemble a été livré entre 2010 et 2011 ;

- Ilot 26 A : PC n°09N0748 du 10 juillet 2009 (3 467 m2 de terrain) pour 4 257 m2 SHON soit 61 logements pour du locatif social. L'ensemble a été livré en 2011 ;

- Ilot 27 B1 : PC n°09N1178 du 18 novembre 2009 (5 390 m2 de terrain) pour 5 560 m2 SHON soit, 85 logements libres, livré en 2012 ;

- Ilot 27 B2 : PC n°09N1333 du 23 décembre 2009 (3 765 m2 de terrain) pour 3 761 m2 SHON soit 57 logements libres, livré en 2013 ;

- Ilot 26 C : PC n°11N1473 du 23 décembre 2012 (15 765 m2 de terrain) pour 10 270 m2 de SDP soit 162 logements libres et 9 villas, livré en 2018 ;

- Ilot 26 B : PC n°13N0630 du 31 juillet 2013 (4230 m2 de terrain) pour 3 596 m2 de SDP soit 61 logements libres, livré en 2018 ;

- Ilot 27 SUD : permis PC n°18N00995 du 30 juillet 2019 (4591 m2 de terrain) pour 4 862 m2 de SDP soit 76 logements libres, **livré en 2022**.

- Kaufman & Broad – Les Hauts de Mariestella

La société Kaufman & Broad a déposé un PC n°09N0660 sur la parcelle 896 M 233 située 41 chemin du Four de Buzé, (îlot 29) pour un ensemble de logements, le tout correspondant à 8 789 m2 de SHON, soit 144 logements à vocation de logement collectif social et libre. Le permis de construire a été accordé le 8 juillet 2009. Le chantier démarré en 2010 s'est achevé en 2012.

- Sur l'avenue du Merlan :

- Amétis – L'Echiquier

Îlots 16 & 18 pour partie : PC n°07N1115 déposé en date du 28 septembre 2007 (18 076 m2 de terrain) pour 11 532 m2 SHON soit 165 logements collectifs sociaux (40) et libres (125), accordé en date du 19 février 2008. L'ensemble a été livré en 2011.

- BNP Immobilier – Terra Verde

Îlots 7 & 11 : PC n°07N1146 déposé en date du 2007 (22 979 m2 de terrain) pour 10 007 m2 SHON soit 150 logements collectifs sociaux (74) et libres (76) et 71 m2 SHON commerces, accordé en date du 11 mars 2008. L'ensemble a été livré en 2011.

- Sur les terrains cédés par l'Aménageur

Îlots 25 H1 – LOGIREM – PC délivré le 20/11/13 - Domaine de la Tarasque : 45 logements sociaux et trois unités commerciales, livré en 2018.

Îlots 25 H2 – ART PROMOTION – PC délivré le 02/06/15 - Terre de Jade - 55 logements locatifs libres et une moyenne surface de proximité, livré en 2018.

Au 31 décembre 2022 ces deux programmes de logement ont été livrés mais les démarches se poursuivent pour l'occupation des unités commerciales. **Sur l'îlot 25H1 deux locaux sur trois sont occupés. Sur l'îlot 25H2 la moyenne surface de proximité alimentaire n'a investie qu'une partie de la surface prévue.**

Îlots 25 G – QUARTUS – PC délivré le 28/04/2016 à ARCADE/SFHE et transféré au bénéfice de QUARTUS en 2018 – Perspective - 61 logements à prix maîtrisés une crèche et une unité commerciale, cession par l'Aménageur en 2018, démarrage des travaux en 2019, **livré en 2021. L'année 2022 a été marqué par l'ouverture d'une boucherie et d'une pharmacie dans les locaux prévus en rdc et par le lancement des travaux de la crèches associative réalisée par la Croix Rouge Française dont l'ouverture est prévue pour 2023.**

Îlots 25 D – CONSTRUCTA – PC délivré le 13/04/17 – Amalia - 49 logements libres et à prix maîtrisés, cession par l'Aménageur en 2019, démarrage des travaux en 2020, **livré en 2022.**

Ilot 25 A – SOGEPROM – PC délivré le 25 février 2020 – FLOREA – 74 logements libre et à prix maîtrisés, cession par l'Aménageur en 2020, **livré partiellement fin 2022.**

Îlots 25 C – CONSTRUCTA – PC délivré le 11/04/2017 – 45 logements à prix maîtrisés, projet non mis en œuvre par le promoteur au 31/12/2019, pas de nouvel accord trouvé en 2020. **Ce projet a été relancée en 2021 avec le dépôt d'un nouveau PC délivré le 07/07/2022 – 51 logements locatif libre et accession à prix maîtrisé, cession par l'Aménageur en 2022.**

Ilots 25E&F : pour la commercialisation de ces deux îlots la collectivité à souhaité qu'un appel à candidature et à projet (AAP) soit lancé. Il s'agit de la première procédure de ce type sur la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe pour la cession d'un programme de logements et de commerces.

Ces îlots sont assis sur un tènement de 5 259 m2 inscrit au secteur UAe2 du PLUi (à vocation d'habitat à moyenne densité) et offrent une constructibilité globale de 7 670 m2 dont 6780 pour du logements en accession à destination de propriétaires occupants.

L'appel à candidature a été lancé par l'Aménageur, le 15 octobre 2021 via une publication sur le site du Moniteur trois équipes ont été retenue sur les 19 dossiers de candidatures reçus.

L'objectif au terme de la procédure de consultation est de retenir un opérateur unique pour la réalisation des deux îlots proposant notamment une offre de prix minimale ferme d'un montant de 3 250 000 € HT pour la totalité de la SDP à produire sur les îlots 25 F et E

En 2022 un appel à projet a été adressé au trois équipes retenue le 07/07/2022. Les dossiers de faisabilité ont été réception le 03/10/2022. Les projets ont été analysés par une Commission Technique composées des services de l'Architecture et du Patrimoine, des services techniques de la Métropole, autorité Concédante, des services techniques de la Ville de Marseille et de la SOLEAM accompagnés de ses AMO.

A l'issue de la procédure le Comité de sélection a retenu le projet de l'équipe Demathieu Bard Immobilier (DBI) / Baldassari-Sibourg Architecte / Atelier LJN/NOVACERT/BET CERRETTI/OFFICE SANTE/SECMO

Les projets d'équipements publics ou d'intérêt général.

Réalisé au 31/12/2022 :

- Le groupe scolaire Sainte Marthe Audisio situé dans le cœur de quartier Mirabilis composé de 15 classes de la maternelle au primaire, ouverture septembre 2017 ;
- Le lycée Simone Veil, réalisé par la Région PACA, dans le secteur de l'Avenue des Pâquerettes, ouverture septembre 2017 ;
- Un foyer de vie pour les déficients intellectuels réalisé par l'Association Régionale pour l'Intégration a ouvert ses porte au cours de l'année 2017 ;
- Etablissement pour les enfants et adolescents polyhandicapés (EEAP) réalisé par l'Association Régionale pour l'Intégration a ouvert ses portes au cours de l'année 2018.
- Une micro-crèche en rez de chaussée de l'îlot 25 H1 (LOGIREM, Domaine de la Tarasque)

En cours :

- Une crèche associative d'environ 30 berceaux en rendez du chaussé de l'îlot 25 G

Pour mémoire : en 2018, il a été décidé par la collectivité de réaliser un équipement socio-culturel dans le cœur de quartier Mirabilis, sa confirmation ainsi que sa programmation restent à définir.

Au 31 décembre 2022, deux chantiers de construction ont été livrés (MARIGNAN sur le 27 Sud et SOGEPROM partiellement le 25A).

d) L'avancement des rétrocessions:

En 2014 des démarches ont été faites auprès de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement pour la reprise en gestion des réseaux humides et ouvrages hydrauliques créés dans le cadre de la première phase de développement de la Centralité Mirabilis.

En 2015, les premiers espaces verts créés dans la Centralité Mirabilis ont été repris en gestion par la ville de Marseille (vallon du bois Chenu et bassin paysager Mirabilis).

En 2017, la Direction de la Propreté urbaine a repris en gestion le nettoyage des voiries nouvelles Gabriel Audisio.

En 2018, les nouveaux aménagements réalisés sur l'Avenue des Pâquerettes requalifiés ont été repris en gestion.

En 2019, les procédures de reprises en gestion provisoire des ouvrages de la deuxième phase de développement de la Centralité Mirabilis et la voie nouvelle U240 sont en cours.

En 2020, les espaces verts de l'îlot 25 SUD ont été repris en gestion.

La reprise en gestion définitive et la rétrocession des ouvrages réalisés dans le secteur Pâquerettes a été approuvée par la Métropole en date du 6 juillet 2020.

En 2022, les procédures de reprise en gestion provisoire des autres ouvrages de la deuxième phase de développement de la Centralité Mirabilis et la voie nouvelle U240 sont toujours en cours pour une finalisation en 2023.

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

1) LES DEPENSES DE ZAC

Le montant des dépenses prévues était de 555 414 € TTC à comparer à 73 832 € TTC payées, soit un écart de -481 582 € TTC (une variation de -87%)

a. Les acquisitions foncières

Au cours de l'année 2022, les procédures d'expropriation et d'acquisition préalablement engagées se sont poursuivies.

Les principaux écarts de dépenses constatés dans les sous budgets de ce poste de dépenses sont expliqués ci-après :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 192/10-Acquisitions				
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions				
B : 192/13-Frais sur Acquisitions		2 158	-2 158	
1-Budget Foncier Nord		2 158	-2 158	
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-347 500		-347 500	-100%
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-339 600		-339 600	-100%
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions				
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-76 000		-76 000	
B : 192/145-Taxes Foncières		-77 053	77 053	
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique				
1-Budget Foncier	-763 100	-77 053	-686 047	-90%

- Acquisition privé budget foncier Nord :

Poste budgétaire 192/13 : l'écart constaté résulte de la régularisation auprès du notaire des frais d'acquisition correspondant l'acquisition sous DUP de la parcelle 896 B 205 auprès de BIGGI Michèle

- Acquisition privé budget foncier (Secteur Sud) :

Le CRAC 2022 prévoyait une dépense d'acquisition à hauteur de 347 500 € pour la parcelle 896 B16 (MATHIEU). Cette dépense n'a pas été réalisé car le jugement rendu dans le cadre de la procédure de mise en demeure engagée par ce propriétaire a été favorable à la SOLEAM.

Les postes 142 et 141 dépendent de la réalité des acquisitions.

La variation du poste 145 dépend de l'assiette de la taxe foncière suivant les acquisitions réelle (transfert de propriété).

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Les principales activités sur l'année 2022 sont :

- Mobilisation de l'Urbaniste Conseil pour garantir les objectifs de qualité urbaine et paysagère recherchée à travers : la poursuite du travail préparatoire et des avis sur les autorisations d'urbanisme notamment : le suivi des programmes autorisés (25 G, 25 D, 25 A), l'assistance à l'analyse des offres des promoteurs pour les îlots 25 E et F ;
- en matière de qualité environnementale, le suivi des programmes immobiliers en phases préparatoire ou en phase chantier (25G, 25D, 25A, 27 Sud), l'aboutissement du retour d'expérience sur la mise en œuvre de la Charte QE depuis 2012.
- Réalisation de la phase esquisse pour le parachèvement du secteur Mirabilis Est : parachèvement d'Audisio, de la rue Madeleine de Valmalète et de l'Avenir du Parc Montgolfier ainsi que la réalisation du cheminement Montgolfier;
- Démarrage des études pré-opérationnelle dans le secteur Dolet Besson pour les aménagements urbains et paysagers (U236, requalification de la rue Etienne Dolet...) : réalisation d'une étude préliminaire, réalisation du diagnostic acoustique et de la première étape des études de trafic/circulation, lancement des études de géomètres. Attribution du marché d'études pour les études de sols (géotechnique et pollution). dans le cadre de accord cadre de Maîtrise d'œuvre notamment.
- Lancement de la mission Mission de synthèse hydrologique, hydraulique et hydrogéologique du territoire des Hauts de Sainte-Marthe.
- Préparation du DCE pour le lancement de la consultation de la mission d'étude et d'accompagnement pour la modification des documents cadre de la ZAC.

Les principaux écarts de dépenses constatés dans les sous budgets de ce poste de dépenses sont expliqués ci-après :

✓ Etudes préalables

La mise en œuvre opérationnelle de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe impose le recours à une assistance à Maîtrise d'Ouvrage et à des interventions spécifiques correspondant notamment aux missions ci-dessous :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-25 136	-102 217	77 081	307%
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-88 353	-62 628	-25 725	-29%
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-21 560	-34 572	13 012	60%
B : 192/204-AMO Environnementale	-16 533	-21 958	5 425	33%
1a-Budget Etudes	-151 582	-221 375	69 793	46%

Le poste 201 « études générales » intègre le marché de géomètre expert pour l'ensemble de l'opération ainsi que les études thématiques diverses qui doivent être réalisées pour mener à bien le projet et notamment la mission de synthèse hydraulique. L'écart constaté s'explique principalement par :

- L'écart constaté de + 77 081 € TTC s'explique principalement par un décalage de facturation à hauteur d'environ 31K€ TTC pour des prestations de géomètre réalisées en 2021 mais facturée en 2022 (non reporté en 2021 dans le prévisionnel 2022) et par des dépenses non prévues dans le cadre de la mission de synthèse hydraulique ayant donné lieu à :
 - l'établissement d'un avenant d'environ 8,4 €TTC correspondant à l'organisation de réunions supplémentaires ;
 - la passation d'un marché de prestation similaire à hauteur de 35K€TTC afin de réaliser un modèle de ruissellement de surface pour répondre aux nouvelles exigences de la DDTM.

Le poste 202 « AMO » regroupe les missions d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage nécessaires pour assurer le pilotage de l'opération tel que :

Urbaniste/Architecte Conseil
AMO hydraulique
AMO commerce

Les prestaion d'AMO environnementale sont-elles imputées dans un poste budgétaire spécifique n°204.

Les dépenses d'AMO annuelles varient suivant la vie de l'opération (temps de préparation nécessaire pour préparer les PC, nombre de PCM sollicité, temps nécessaire pour le suivi en phase chantier suivant le niveau d'engagement des projets, stratégie de communication...). Pour l'année 2022 :

- L'écart constaté pour le poste budgétaire n°202 – 25K€TTC reste dans l'épure du budget prévisionnel et s'explique essentiellement par un décalage de facturation sur l'année 2023.
- L'écart constaté pour le poste budgétaire n°204 + 5K€ reste dans l'épure du budget prévisionnel et s'explique par une mobilisation plus importante de l'AMO QE/QD que prévu dans le cadre de l'appel à projet sur les îlots 25E&F.

L'écart constaté sur le budgets 203 +13€K TTC s'explique par le retard de facturation non prévue de prestations datant de 2020.

- ✓ Les études opérationnelles

Les écarts constatés pour l'année 2022 d'un montant total de +47 225 € TTC sur les postes budgétaires consacrés aux honoraires techniques et à la coordination s'expliquent par les motifs suivants :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-48 443	-169 431	120 988	250%
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-871		-871	-100%
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-4 596		-4 596	-100%
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-39 790	-875	-38 915	-98%
B : 192/405-Coordination	-53 331	-23 951	-29 380	-55%
2-Budget Honoraires	-147 031	-194 256	47 225	32%

Poste 401 - Honoraire Technique Mirabilis (yc Dolet Besson), l'écart constaté de s'explique principalement par :

- un décalage temporel (non reporté en 2021 dans le prévisionnel 2022) concernant des facturations à hauteur de 41,2K€ TTC et le lancement des études de conception du secteur Dolet Besson et du secteur Mirabilis Est par les groupement de Maîtrise d'œuvre respectifs à hauteur de 25,2K€ TTC ;

- des dépenses de d'ordonnancement et de pilotage (OPC) plus importantes pour la conduite des travaux de l'îlot 25 nord ces dépenses se sont élevées à environ 30K€ TTC ;

- les honoraires techniques de Maîtrise d'œuvre en phase travaux varient suivant l'avancement réel des chantiers (phase DET/AOR). En 2022, celles-ci concernent l'îlot 25 nord.

Poste 402, l'écart résulte d'un retard de facturation des honoraires techniques (CSPS) pour la requalification du tronçon Allées des Troènes / Traverse des Caillols de l'Avenue des Pâquerettes.

Poste 403, l'écart résulte, pour partie d'un décalage de facturation des honoraires de Maîtrise d'oeuvre. Le poste budgétaire sera ajusté après validation du DGD.

Poste 404, l'écart d'environ 39K€ TTC correspond essentiellement à la mise en suspent du projet de déconstruction des bâtiments du secteur Notre Dame de Santa Cruz qui devait être lancé en 2022.

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2022

Poste 405 – les dépenses de ce poste budgétaire varient suivant le besoin réel de coordination générale (OPCU). Celles-ci concernent actuellement le projet d'aménagement de l'îlot 25 Nord. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

Les écarts constatés pour l'année 2022 d'un montant total de -47 052 € TTC sur les postes budgétaires portant sur les travaux réalisés dans le secteurs SUD de la ZAC s'expliquent par les motifs suivants :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-9 446	-1 459	-7 987	-85%
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-105 030		-105 030	-100%
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari				
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-1 558 258	-1 651 032	92 774	6%
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-14 587		-14 587	-100%
B : 192/318-Parachèvement				
B : 192/311-Projet 1.4 : U236	-29 100	-29 100		
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio				
B : 192/312-Divers	-37 180	-24 959	-12 221	-33%
2a-Budget Travaux Mirabilis	-1 753 601	-1 706 549	-47 052	-3%

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

Budget 304 : La provision correspond au financement de la convention de subvention avec HMP pour la prise en charge des mesures de protections acoustiques dues dans le cadre de la création de la voie U240. L'avancement de la consommation de ce poste suit l'avancement de la réalisation des termes de la Convention par HMP. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes. En 2022, la réalisation des logements témoins devant permettre de valider l'atteinte des mesures de protection acoustique, a été retardée. La première visite, n'a pas permis de valider les objectifs fixés dans la Convention. La deuxième visite de contrôle est intervenue au 4^{ème} trimestre 2022. A cette occasion toutes les réserves n'ont pas pu être levées. En conséquence, HMP n'a pas sollicité le versement de la subvention.

Budget 305 : Soldé

Budget 306 : Les dépenses suivent l'avancement réel des travaux du projet concerné suivant, la stratégie opérationnelle, les contraintes de chantier ou encore de co-activité. En 2022, l'écart constaté est plus particulièrement liée à des adaptations et prestations supplémentaires, rendues nécessaires par des sujétions géotechniques défavorables et imprévues, en particulier sur la tenue des talus des îlots 25A et D, donnant sur le parc.

Budget 309 :

Solde des marchés de travaux de l'îlot 26C , la provision budgétaire restante d'environ 15 000€ sera réaffectée au poste 310.

Budget 312 : le poste travaux divers varie suivant la vie de l'opération. La provision pour 2022 n'a pas été consommée. Le budget non consommé est reporté sur l'année suivante.

Budget 310, 311 et 318 : RAS.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 192/500-Charges de Gestion	-67 244	-63 079	-4 165	-6%
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-13 565	-13 565		
B : 192/502-Assurance	-576	-3 961	3 385	588%
B : 192/503-Frais sur Ventes				
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-21 095	-25 033	3 938	19%
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-20 942	-3 177	-17 765	-85%
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-94 367	-37 639	-56 728	-60%
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains	-108 639	-76 855	-31 784	-29%
3-Budget Depenses Annexes	-326 428	-223 309	-103 119	-32%

Budget 500 :

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

Les dépenses varient suivant la vie de l'opération. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes. En 2022 l'écart constaté reste dans l'épuration du budget prévisionnel, RAS.

Budget 501 : RAS

Budget 502 : l'écart très important constaté pour l'année 2022 résulte de l'augmentation des coûts d'assurance du patrimoine, en particulier bâti, du fait de l'augmentation (national) des tentatives de squat, vol, intrusion...

Budget 503 : RAS.

Budget 504 : Les frais d'huissiers induits par les manquements à répétition des opérateurs des îlots 25 A et D dans le cadre des travaux de l'îlot 25 Nord, expliquent la surconsommation de ce poste.

Nota : La consommation du poste budgétaire 504, et les écarts induits varient au cours de l'année en fonction de l'avancement des procédures en cours (expropriation, contentieux...), du déclenchement de nouvelles procédures ou encore de la nécessité de réaliser des constats dans le cadre notamment de la conduite des chantiers.

Budget 505 : La provision budgétaire n'a pas été consommée en totalité. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

Budget 506 : Le budget gestion urbaine de proximité correspond notamment au coût d'entretien des terrains maîtrisé par l'Aménageur et des ouvrages (ou partis d'ouvrage) non encore repris en gestion. Pour l'année 2022 l'écart constaté s'explique principalement par une moindre dépense d'évacuation de dépôt sauvage et de nettoyage. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes.

Budget 507 : ce budget correspond au coût des actions engagées dans le cadre de la gestion transitoire de terrains devant être remis à l'autorité concédante dans le cadre de la réduction du périmètre opérationnel de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe à venir. L'écart constaté en 2022 correspond essentiellement à un retard de facturation. Le budget non consommé est reporté sur l'année suivante.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-15 000		-15 000	-100%
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-183 928	-94 535	-89 393	-49%
B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire	-4 530	-2 478	-2 052	-45%
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-142 872		-142 872	-100%
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-25 925	-29 691	3 766	15%
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières				
4-Budget Rémunération	-372 255	-126 704	-245 551	-66%

Poste 302 :

- La rémunération forfaitaire sur Foncier Public est de 5 000€ par protocole foncier, l'écart constaté résulte des difficultés à achever les procédures pour l'acquisition des terrains suivants ou bien du décalage de perception de la rémunération attendue :
 - parcelle 896 B 76 acquisition auprès du Département des Bouches-du-Rhône réalisée en 2022 ;
 - Parcelle 896 H 1 procédure de bien sans Maître ;
 - Parcelle 893 C 223 procédure de bien sans Maître ;
 - Régularisation de l'acquisition des fonciers mis à disposition par la Ville pour la réalisation de la voie U240 ;

Poste 310 :

- La rémunération sur dépenses (poste 310) suit l'évolution des dépenses payées. Globalement les prévisions ont été plus importantes que le réalisé.

Poste 320 :

- La rémunération sur recettes (poste 320) suit l'évolution des recettes de commercialisation perçues. L'écart constaté s'explique par la réalisation d'une vente à terme concernant la cession à CONSTRUCTA de l'îlot 25C (la recette sera perçue au plus tard en juin 2023) et par le ripage sur 2023 du calendrier de l'AAP pour la cession des îlots 25 E&F.

Poste 325 :

- La rémunération sur « Participation » (poste 325) dépend de la réalité de la perception de recette de Participation Constructeur. Lesquelles dépendent d'une part, de la volonté des propriétaires privés de solliciter des droits à construire et d'autre part, de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-934	-1 664	730	78%
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-1 200	-1 200		
5-Budget Frais Financiers	-2 134	-2 864	730	34%

En 2022, il a été mis en place un découvert court terme de 5M€ qui est géré chez la CEPAC.
Les intérêts de l'année représentent 1664 €.

2) LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

Le montant des dépenses prévues était de -777 630 451 € TTC à comparer à -454 569 € TTC payées, soit un écart de -324 999€ (variation de -42%)

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 1922/403-Coordinateur Sécurité CSPS	-2 976	-595	-2 381	-80%
B : 1922/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils		-244	244	
B : 1922/404-Contrôle Technique	-7 200	-1 854	-5 346	-74%
B : 1922/430-OPC				
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-25 741	-4 200	-21 541	-84%
1-Budget Etudes Domaine	-35 917	-6 893	-29 024	-81%
B : 1922/300-Travaux Agricoles et Paysagers		-1 938		
B : 1922/301-Travaux Réhabilitation				
B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment	-617 988	-429 239	-188 749	-31%
B : 1922/303-Tolérance sur Tvx	-60 000		-60 000	-100%
B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute	-31 297		-31 297	-100%
B : 1922/305-Provision Révisions Prix				
B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux				
2-Budget Travaux	-709 285	-431 177	-280 046	-39%
B : 1922/501-Frais de Repro / Pub.	-1 366	-1 366	0	0%
B : 1922/504-Divers et Imprévus		-350	350	
3-Budget Divers	-1 366	-1 716	350	26%
B : 1922/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-31 062	-14 784	-16 278	-52%
B : 1922/A340-Rém. de Liquidation				
4-Budget Remuneration	-31 062	-14 784	-16 278	-52%
Sous-total dépenses	-777 630	-454 569	-324 999	-42%

La mise en valeur du domaine Montgolfier doit se dérouler en deux phases partiellement superposées :

A/ Sauvegarde du bâti existant

B/ Mise en valeur globale du domaine

Au CRAC 2019, il devait être mené de front toutes les études (sauvegarde du bâti, programmiste, diagnostics, études paysagères...). Ces prévisions ont été remises en cause rapidement après le lancement opérationnel du projet.

A la demande de la Ville de Marseille la consultation de l'AMO programmiste a été annulée et l'opération s'est poursuivie uniquement sur les travaux de sauvegarde du bâti existant, correspondant à la phase A du plan de gestion « sauvegarde du bâti existant » et des travaux d'adduction d'eau brute indispensables à « la survie du domaine ».

Pour la phase A ont pu être réalisés en 2022 :

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

- les travaux d'adduction en eau brute

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

3) LES RECETTES DE LA ZAC

Le montant des recettes attendues était de 1 060 735 € TTC l'écart constaté s'explique par les motifs suivants :

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 192/100-Ilot 25 A				
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 120 735		-1 120 735	-100%
A : 192/104-Ilot 25/E & 23 Collectif Intermédiaire	-60 000		60 000	-100%
A : 192/105-Ilot 25 F				
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	1 060 735		-1 060 735	-100%

L'année 2022 a été marqué par :

- La réitération de la cession de l'îlot 25C à Constructa fin décembre 2022 dans le cadre d'une vente à terme prévoyant un versement des fonds au plus tard en juin 2023 ce qui explique l'écart constaté sur le poste 192/102 ;
- L'aboutissement de la procédure d'appel à candidature et à projet pour les îlots 25 E et 25 F correspondant aux deux derniers îlots de logements du cœur de quartier Mirabilis (ILOT 25 Nord). Le promoteur Demathieu et Bard Immobilier (DBI) a été retenu, pour une signature du compromis de vente début 2023 ;

L'écart de -60K€ constaté sur le poste n°104 correspondant à une provision de remboursement d'acompte d'un ancien CV de 2008 non réalisé et qui sera conservé au CRAC 2023 en application de l'article 10 du CV.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	963		-963	-100%
A : 192/501-Produits Divers	30 222	32 817	2 595	9%
A : 192/503-Participations Constructeurs		53 791	53 791	
3-Budget Annexes	31 185	86 608	55 423	178%

Le poste budgétaire 500 : décalage d'encaissement.

Concernant le poste 501, le réel 2022 correspond principalement à :

- la refacturation des frais liés à la COT de l'îlot 25G pour 25K€,
- L'encaissement de pénalité et de divers remboursement dans le cadre de procédures contentieuse pour environ 7K€

Concernant le poste 503 : encaissement de 2 participations constructeurs : BORG et BARTOLO

c. La participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	14 304 755		-14 304 755	-100%
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	450 029		-450 029	-100%
A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire	270 942		-270 942	-100%
4-Budget Participations	15 025 726		-15 025 726	-100%

Aucun encaissement de participation en 2022.

4) LES RECETTES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
A : 1922/330-Participations Ville	1 000 000	567 440	-432 560	-43%
A : 1922-300-Drac		56 819		
4-Budget Participations Équipements	1 000 000	624 259	-432 560	-43%
Sous-total recettes	1 000 000	624 259	-432 560	-43%

Participation de la Ville à hauteur des dépenses réelles.
Acompte de la subvention DRAC encaissée.

5) LA TRESORERIE CONSOLIDEE

Trésorerie à fin 2021 : -3 857 344€

Trésorerie prévue fin 2022 (crac 2021) : -3 638 213€

Trésorerie réelle fin 2022 : -6 147 263,04€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2023 ET SUIVANTES

- Le lancement des démarches permettant la traduction règlementaire et juridique des décisions du Concédant concernant la redéfinition d'un projet d'aménagement et la réduction du périmètre pour le secteur Nord de l'opération constituent l'objectif prioritaire de la SOLEAM pour 2023 et les années suivantes afin notamment :
 - De compléter les études et les analyses des conséquences notamment financières d'une remise en cause du projet urbain, de la suspension des études et de la déprogrammation opérationnelle (cas notamment du préfinancement du Poste Source).
 - De définir les démarches nécessaires et les actions à mettre en œuvre sur les plans administratifs, règlementaires, juridiques, financiers et opérationnels selon les orientations stratégiques retenues par le Concédant.
 - D'assurer la gestion transitoire des terrains déjà maîtrisés en cohérence avec les réflexions portées par la Métropole Aix-Marseille Provence dans la perspective de la réduction du périmètre de ZAC et la mise en œuvre d'un « Parc Agricole ».

- Compte tenu de l'avancement actuel de l'opération décrit au chapitre 2, à court terme et pour 2023, le principal objectif est de continuer le développement en cours dans la Centralité Mirabilis qui se dessine progressivement depuis 2009, de poursuivre la troisième phase de travaux correspondant à la deuxième partie du cœur de quartier (Ilot 25 Nord) et de préparer le développement opérationnel du secteur Dolet Besson au Sud-Ouest de la ZAC. .

Concrètement pour atteindre ces objectifs il s'agit de :

- Poursuivre les procédures de reprise en gestion et de rétrocession des ouvrages existants (îlot 25 Sud, U240...) : afin d'offrir une meilleure qualité de vie aux habitants ;
- Continuer les travaux d'aménagement de la troisième phase de développement des infrastructures de la Centralité Mirabilis à savoir, le cours Mirabilis et la trame viaire de l'îlot 25 Nord (composante principale du cœur de quartier Mirabilis) ;
- Finaliser les aménagements urbains de proximité (intégrations paysagères, pistes cyclables, mobiliers urbains...) sur les voies existantes (Audisio, Madeleine de Valamlètre, Avenue du Parc Mongolfier);
- Poursuivre les démarches en faveur de l'installation de commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles ;
- Continuer le développement de la Centralité Mirabilis et notamment du parc Mirabilis ;
- Préparer la quatrième phase de développement de la Centralité Mirabilis correspondant à l'aménagement de la liaison Dolet Besson et aux travaux de requalification de la rue Etienne Dolet. Pour ce faire, il est prévu d'intégrer la partie basse de la rue Etienne Dolet, au programme des équipements publics.

Stratégiquement : La réduction du périmètre de ZAC nécessite le lancement du marché de modification des documents cadre de la ZAC, marché qui devrait être prévu pour la mi 2023, pour une durée minimale de trois ans, temps nécessaire au déroulement des inventaires naturalistes, au montage du dossier d'évaluation environnemental et au processus de modification du document d'urbanisme.

Opérationnellement :

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

1) LES DEPENSES DE ZAC

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

La priorité est donnée d'une part aux acquisitions nécessaires pour réaliser les aménagements de la Centralité Mirabilis. En ce sens les démarches engagées vont se poursuivre en 2023 :

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

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
Chemin du Four de Buze-BATI	896 B 140	Crts Jogand	1470000	9800	150	31/12/2024
109, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 C 81	Indivision GRAZZIANO	254300	2543	120	31/12/2022
imp des petits champs	896B79p	VITA VERDE	65000	650	100	29/11/2017
Acq MATHIEU Parcelle 896 B 16	896 B 16	MATHIEU	390000	709	550	31/12/2023
Acq Sallony solde		SALLONY	339600	3396	100	31/12/2022
109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz COMITI	893 C 206-207	COMITI	705000	141	5000	09/06/2023

Poursuite des procédures contentieuses en cours :

- 893 C 206 et 207 COMITI : Le propriétaire a engagé une procédure de mise en demeure d'acquérir au titre de la ZAC (parcelle non impactée et pas ER) de leurs terrains d'une superficie de 1012 m2 et d'une maison d'habitation de 140 m2. Ces parcelles n'ont jamais été concernées par le projet d'aménagement. Aucun budget n'était donc prévu pour leur acquisition.

Les demandeur souhaitent obtenir les sommes suivantes :

- 611 500 € d'indemnité principale
- 75 200 € de emploi
- 80 000 € d'indemnité compensatrice des préjudices subis
- 94 500 € d'indemnité de perte de jouissance
- 12 000 € de frais de déménagement

La SOLEAM n'ayant pas d'autre choix que de répondre à cette demande a fait une offre en se basant sur le prix de ses propres acquisitions dans le secteur (14ème arrdt) soit :

- 380 000 € d'Indemnité principale
- 39 000 € de emploi

La position du Commissaire du Gouvernement est le suivant :

- 482 220 € d'indemnité principale
- 49 222 € de emploi
- 12 000 € d'indemnité de déménagement.

Le jugement rendu en première instance le 2 décembre 2020, ordonne le transfert du bien à la SOLEAM et fixe le prix à :

- **493 500 € d'indemnité principale**
- **50 350 € de emploi**
- **12 000 € d'indemnité de déménagement.**

Au 31/12/2022 La SOLEAM s'est pourvu en cassation. Avis attendu en 2023

- **705 000 € d'indemnité principale**
- **50 350 € de emploi**
- **12 000 € d'indemnité de déménagement.**

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2022

- 893 C 81 GRAZIANO : Parcelle anciennement concernée par la procédure d'expropriation non mise en œuvre du fait d'un vice de procédure. Le budget alloué pour son acquisition avait été maintenu dans le poste « reste à programmer ».

Le jugement rendu en première instance en date du 5 février 2020 par le Juge de l'Expropriation fixant l'indemnité principale et emploi à 110,39 €/m², c'est en accord avec ce que l'on a payé sur la ZAC des Hauts de Sainte Marthe soit :

Une indemnité principale de 254 300 €

Une indemnité de emploi de 26 430 €

Une indemnité de dépréciation de 50 830 €

En 2022 la SOLEAM a fait appel de ce jugement afin de contester l'indemnité de dépréciation. Avis attendu en 2023

896 B 16 MATHIEU Mise en demeure d'acquérir : parcelle grevée d'un emplacement réservé au PLUi au bénéfice de la Commune et la Métropole, ER n°BV 002. Elle se trouve également sur le futur Parc Mirabilis, zonage UV2. La Ville de Marseille et la Métropole ont été mis en demeure d'acquérir au titre de cet emplacement. La Ville a délégué sa compétence pour répondre aux mises en demeure d'acquérir au bénéfice de la SOLEAM son droit de réponse, en tant que concessionnaire et aménageur de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

Aspects financiers :

○ Inscription au CRAC au 31/12/2019 : 106 350€ (sur la base de 150 €/m²)

○ Offre de la SOLEAM établi sur la base de l'avis France Domaine (dont emploi) 347 500€ : 315 000€ + 32 500€ (intégré au CRAC 2020, maintenu et mis à jour au CRAC 2022)

○ Attente du propriétaire : 640 216€ (comprenant 572 700€ d'indemnité principale, 58 270€ de emploi et 9 246€ d'indemnité de perte de loyer)

896 B 140 pour partie JOGAND Mise en demeure d'acquérir : parcelle grevé d'un emplacement réservé au PLUi au bénéfice de la Métropole, ER M14052 pour l'élargissement du Chemin du Four de Buze, zonage UCt2. La Métropole a été mis en demeure d'acquérir au titre de cet emplacement réservé. La SOLEAM a fait une offre à l'indivision JOGAND en date du 11.05.22 qui a été acceptée suivant courrier recommandé en date du 10.06.22

Aspect financiers :

Indemnité Principale : 91 600 €

Indemnité Emploi : 10 160 €

Pour les besoins opérationnels identifiés au CRAC les acquisitions restant à réaliser sont les suivantes :

- La U236, prolongement de la rue Gabriel Audisio jusqu'au Chemin des Bessons : **Acquisition auprès de la congrégation des Trinitaire Margalhan, par voie amiable, nécessitant d'avoir engagé les études de conception. Ces études seront engagées en 2023 (études préliminaires).**
- OAP Besson : le découpages des îlots à bâtir issus de l'OAP n'est pas compatible avec les maitrises foncières actuelles (de la SOLEAM et des propriétaires privés). L'année 2023 devra permettre d'arbitrer sur la stratégie foncière à adopter pour mettre en cohérence, à minima, les tènement foncier des îlots 31B et 31C.
- La transition entre le cœur de quartier Mirabilis et le secteur Nord de la ZAC (îlot 23). Le CRAC 2022 prévoit l'acquisition de la totalité du tènement foncier correspondant à l'emprise actuelle de l'îlot 23 (SALLONY et JOGAND). Toutefois à ce jour, la priorité et donnée à l'acquisition des emplacements réservés correspondant à l'élargissement du Chemin du Four de Buze pour lesquels ces deux propriétaires sont concernés. Ainsi, l'acquisition de la parcelle 896 b52 SALLONY doit être menée à son terme (réitération du traité d'adhésion) au plus tard courant 2023 (attente nouvel avis France domaines).

Parallèlement, en 2023 les procédures engagées dans le cadre de la procédure d'expropriation se poursuivront :

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

En outre, les procédures suivantes se poursuivent :

- Il sera procédé à la régularisation du découpage de la parcelle 889 L 522 au profit de l'îlot Pâquerettes ;
 - **REYNIER 893 C 223 procédure de bien sans maître : diffusé à la VDM en juin 2014. La procédure a été engagée par le service foncier de la VDM. La procédure était bloquée en l'attente de la production d'un ASF.**
 - **U240 : Parcelle 896 H 1 Bien sans Maître et acquisition des parcelles appartenant à la Ville de Marseille**
 - **Pâquerettes : rétrocession des fonciers à AMPM**
- Pour mémoire :

Concernant la parcelle 893 C 58 DI FRANCESCO : le propriétaire a demandé une indemnité supplémentaire et la réalisation d'un référé préventif avant travaux. Le dossier est en pré-contentieux. **Cependant, la suite à donner à ce dossier dépendant des conclusions de l'étude hydraulique en cours.**

896 B 67 BOUVIER-BIGGI : La parcelle était initialement impactée par le projet d'aménagement. Le budget alloué pour son acquisition avait été maintenu dans le poste « reste à programmer ». En 2019, le représentant de la hoirie avait informé par courrier la SOLEAM de l'engagement d'une procédure de mise en demeure d'acquiescer à venir.

Enfin :

- Le poste 141 « Indemnités Diverses sur Acquisitions » correspond à 30% de la somme des acquisitions restantes, compte tenu de la complexité et de la particularité de certains terrains bâtis restant à acquiescer soit, **1 511K€ TTC** de 2022 à 2024.
 - Le poste 142 « frais d'acquisitions » représentent 3% du montant des acquisitions prévisionnelles soit une provision de **190K€ TTC**.
 - Le poste 145 correspondant aux taxes foncières est ajusté annuellement en fonction du portage foncier de l'opération soit, actuellement une provision de **469K€ TTC** jusqu'en 2027.
 - Le poste 146 « Taxe pour diagnostic archéologique » concerne le secteur Dolet Besson pour 46 401 m² (estimé) à 0,64 € suivant redevance archéo (en date de valeur 2022) **29 K€ TTC en 2024**.
- **Concernant les postes 146, 107 et 108 (Acquisition Trinitaires et Diag Archéologique), ces dépenses sont liées au lancement opérationnel du secteur Dolet Besson. Ce lancement a été retardé compte tenu des urgences opérationnelles portant sur la gestion transitoire des terrains du secteur Nord (ayant conduit à la mise en œuvre de plusieurs projets d'agriculture urbaine en 2021) et à la finalisation du développement opérationnel du cœur de quartier Mirabilis (AAP ILOTS 25 E&F en 2022) . Le diagnostic archéologique sera engagé par l'INRAP après réalisation des études de sols (géotechnique et pollution).**

b. Etudes/travaux transverses :

Pour l'année 2023, les études et les travaux transverses concerneront prioritairement :

- L'achèvement de la mission de synthèse pour la gestion des eaux pluvieuses, permettant notamment la mise à jour du dossier loi sur l'eau ;
- La poursuite des démarches et le lancement des études en vue de la préparation de la modification des documents cadre de la ZAC.
- La poursuite des réflexions pour une nouvelle mise à jour des prescriptions de la Charte QE (selon les attentes du Concédant) ;

c. En ce qui concerne les études et les travaux

Pour répondre aux objectifs fixés, pour l'année 2023, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

Centralité Mirabilis

- o **Cœur de quartier**

Les travaux :

- Viabilisation de l'îlot 25A et 25C
- Poursuite des aménagements provisoire de l'îlot 25 Nord en lien avec la livraison des îlots 25G, D et A

Les études :

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

Poursuite de la mise en œuvre des îlots 25 A et C, dans le respect des ambitions de qualité urbaine et environnementale de la ZAC.

Ateliers de conception des îlots 25 E et F.

Poursuite de démarches pour la mise en œuvre d'un équipement public sur l'îlot 25 B.

- o **Voie U240 section Avenue du Parc et ses abords :**

Les études :

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

Finalisation de la procédure de reprise en gestion et de rétrocession des fonciers.

- o **Secteur Dolet Bessons :**

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

Réalisation des études de circulation complémentaire concernant le secteur Dolet nécessaire pour la réalisation de l'AVP du secteur Dolet.

Lancement de nouvelles études préalables de VRD et des études urbaines pour la mise en œuvre de l'OAP.

Programmation du diagnostic archéologique.

- o **Secteur Pâquerettes :**

Les études :

Accompagnement pour la mise en œuvre d'un projet sur l'îlot Pâquerettes à poursuivre suivant la volonté de l'opérateur privé positionné sur ce terrain.

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

Reprise des études pour la déconstruction de trois maisons d'habitations situées au 109 bd notre dame de Santa Cruz (GALICET, BOISDON, LULL).

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

Poste 303 « Projet U240 » : solde du projet prévu pour 2023

Poste 304 : dépenses prévisionnelles liées à la convention acoustique avec HMP, suivant la validation du niveau de performance acoustiques des logements témoins.

Poste 306 « Aménagement ilot 25Nord » : les dépenses prévisionnelles de 2023 à hauteur de -608K€ HT intègrent :

- Les travaux d'aménagement provisoire au droit de l'îlot 25 A
- Le solde des marchés de travaux antérieurs

Une provision de 4,9M€HT de 2023 à 2028.

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

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

Poste 310 « Mirabilis Est » : Provision de 1,4M€ de 2024 à 2026

Poste 311 « Secteur Dolet Besson » : une provision de 5,3M€HT à partir de 2024

Poste 312 « divers » : Provision fixée à environ 400 000 €HT sur 7 ans.

Poste 318 « Parachèvement »: Provision fixée à 470 000 €HT a été intégré au poste 310.

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

- **Poste 500 - Charges de gestion**

Elles comprennent principalement les consommations (EDF, SEMM), les frais de publication et, le cas échéant, les poses de clôture, dispositifs de protection et d'entretien des propriétés SOLEAM (hors débroussaillage)... et sont provisionnées pour environ **40 K€TTC/an jusqu'en 2027**

- **Poste 501 - Taxe sur les salaires**

Elle est induite par la perception de loyers exonérés de tva et par le versement des participations à l'équilibre.

- **Poste 502 - Les assurances**

Elles sont induites par le patrimoine , environ 4K€/an.

- **Poste 503 - Les frais sur ventes**

Ce poste inclut entre autre, les dépenses pour la réalisation des diagnostics immobiliers obligatoires. Pour l'année 2023 ce poste sera mobilisé pour le versement d'une indemnité aux candidats retenue pour remettre un projet dans le cadre de l'AAP pour les îlots 25 E&F.

- **Poste 504 - Les frais d'avocat, huissiers**

Ces dépenses sont provisionnées pour environ **15K€TTC jusqu'en 2026.**

- **Poste 505 - La communication et la médiation**

A titre d'information, le marché d'AMO dédié est terminé.

Concernant la COMMUNICATION, en 2023, celle-ci devrait se traduire par :

- L'animation du site internet dédié à l'opération d'aménagement

Pour ce qui concerne la MEDIATION, Voici les réunions d'information qui devraient être organisées en 2023 :

- Comité de suivi annuel
- Visites de quartier avec le CIQ.

Il convient de préciser que la manière permettant d'alimenter ces ateliers découle en grande partie de l'avancée des études pré-opérationnelles ou opérationnelles et peut également nécessiter la réalisation d'investigations complémentaires.

- **Poste 506 - Gestion urbaine de proximité**

Ce poste comprend les missions d'assistance, les travaux et l'entretien régulier des voies et des ouvrages non repris en gestion à ce jour ; ainsi que les frais induits pour le respect des obligations légales de débroussaillage (OLD) des terrains non aménagés .

Elles sont provisionnées pour environ **65K€TTC/an suivant la date de fin actuelle de la concession.**

- **Poste 507 - Gestion transitoire des terrains**

Ce poste créé en 2020, concerne les dépenses engagées par la SOLEAM dans le cadre du projet de gestion transitoire de 9 hectares de terrains dans le secteur Notre Dame de Santa Cruz, visant la remise en culture des terres dans l'attente de la réduction du périmètre de ZAC. Les dépenses allouées à ce projet sont couvertes par une participation ad hoc de la Métropole.

e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

- Rémunérations sur dépenses :5% HT des dépenses

2023 : 167 025 € de rémunération sur dépenses prévue

- Rémunérations sur recettes :

Les rémunérations prévisionnelles de l'îlot 25 correspondent à la mise en œuvre de la dernière version du projet validé par l'ensemble des partenaires (ABF, SAU, DAH) qui se traduit en terme de recettes attendues par :

- La perception de la rémunération suite à la signature d'un CV sur les îlots 25 E&F à l'issue de l'AAP en 2023;
- La perception de la rémunération de l'îlot 25C (vente à terme à juin 2023) ;
- La réitération de l'îlot 25 E et F en 2024 générant une rémunération de 113 750€

- Rémunérations estimées sur participations constructeurs :

La rémunération sur les participation constructeurs dépend de la réalité de mise en œuvre des projets privés connues ou de la perception de participation liée à la mise en œuvre de projet non prévus.

f. En ce qui concerne les frais financiers

- Frais financiers CT : Mise en place d'un découvert CT sur 2022 pour 5M€ toutes opérations confondues

- Frais financiers MT : Mise en place d'un emprunt sur 2023 d'un montant de 5M€ avec un remboursement in fine (taux 4,44%) soit 786 K€ de frais sur 5 ans

896 LES DEPENSES « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

Suite à la notification du 20 Janvier 2020 de la convention n°Z200028COV relative à la mise en valeur du domaine Montgolfier approuvé par délib. n°URB 002-6919/19/BM du 24 Octobre 2019, la participation de la Ville de Marseille est fixée à 12 127 500€ HT soit 14 437 500€ TTC.

Pour répondre aux objectifs fixés au 31 décembre 2022, pour l'année 2023, les études et les travaux à conduire concerneront prioritairement :

- o Etudes et conseils :
Maîtrise d'œuvre de suivi des travaux de mise en sécurité du patrimoine bâti
- o Les travaux bâtis et paysagers:
Les travaux urgents pour la préservation du patrimoine bâti

897 LES RECETTES DE ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Compte tenu du contexte rappelé et des objectifs présentés en préambule de ce chapitre à court terme les prévisions de commercialisation concernent le cœur de quartier Mirabilis. Au 31 décembre 2022, les perspectives envisageables sont les suivantes :

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 25 C		CONSTRUCTA-SCI ILOT C	1 166 996,79 €	3058,00	350	31/07/2018	22/12/2022
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 25 E		DEMATHIEU BARD IMMOBILIER	1 674 502,21 €	3750,00	446,53	31/01/2023	31/12/2024
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 25 F		DEMATHIEU BARD IMMOBILIER	1 352 997,79 €	3030,00	446,53	31/01/2023	31/12/2024
Total 4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)				4 194 496,79 €	9838,00			
5b-Cessions Commerces	Ilot 25 E		DEMATHIEU BARD IMMOBILIER	117 500,00 €	470,00	250	31/12/2022	31/12/2023
5b-Cessions Commerces	Ilot 25 F		DEMATHIEU BARD IMMOBILIER	105 000,00 €	420,00	250	31/01/2023	31/12/2024
Total 5b-Cessions Commerces				222 500,00 €	890,00			

- Ilot 25 E et F : Réitération d'un acte authentique en 2024.
- Ilot 25 B : Recette prévisionnelle décalée en **2025** pour 1000m² à 84€.

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

- ILOT 23 : Recette prévisionnelle décalée en 2025.

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
3-Cessions logement accession (à prix libre)	Ilot 23		400 000	1 000	400	31/12/2024	31/12/2025
4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	Ilot 23		1 050 000	3 000	350	31/12/2024	01/01/2025
			1 450 000	4 000	363		

- ILOT 31- SECTEUR DOLET BESSONS :

A moyen terme, le développement du projet d'aménagement va s'étendre vers l'Ouest dans le secteur Dolet Bessons dont la composition urbaine a été revue dans le cadre du passage du PLU au PLUi (2018/2020). Ainsi, le présent CRAC

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2022

intègre la déclinaison des îlots projetés et la programmation envisagée dans le cadre de l'OAP approuvé dans le cadre du PLUi.

Le CRAC 2022 intègre les recettes de participation constructeur ou de charge de cession susceptibles d'être perçues, sur le secteur Dolet Bessons considérant qu'aucun îlot ne sera concerné par le protocole d'accord transactionnel conclu avec le promoteur MARGINAN.

Recettes prévisionnelles :

2024 : Signature de compromis de vente

2025 : AA

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	fonds
Ilot DOLET 31 G			700 000,00 €	1750	400	31/12/2025
Ilot DOLET 31 A			340 000,00 €	850	400	31/12/2025
Ilot DOLET 31 B			1 140 000,00 €	2580	400	31/12/2025
Ilot DOLET 31 H			640 000,00 €	1600	400	31/12/2025
TOTAL 3b-Cessions logement accession libre			2 820 000,00 €	6780		

b. En ce qui concerne les implantations à venir sur la ZAC :

Dans le contexte présenté précédemment, les îlots en réflexion et les permis de Construire qui seront à l'étude en 2023 sont les suivants :

- ILOT 25 E et F dépôt du PC ;
- ILOT 25 B, relance du projet auprès de la municipalité et la mairie de secteur pour la réalisation d'un équipement de proximité. A ce jour, pas de réponse sur les besoins.
- Préparation de la mutation urbaine de plusieurs tènements foncier situer dans le secteur de l'impasse des Etoile face à l'îlot 23.

c. En ce qui concerne le budget annexe

• Participations VDM Equipements primaires (poste 330)

-VU la délibération du Conseil municipal n°16/1079/UAGP en date du 5 Décembre 2016 par laquelle est approuvée la convention financière tripartite n°17/0065 entre la Métropole, la SOLEAM et la Ville de Marseille pour un montant de 4 453 097€ dont 799 875€ au titre de la bastide Montgolfier, et le solde de 3 653 222€ réparti entre le traitement paysager des coulées vertes et bassins à hauteur de 3 240 239€ et les espaces verts à hauteur de 412 983€.

-VU l'avenant n°1 à la convention financière tripartite n°17/0065 entre la Métropole, la SOLEAM et la Ville de Marseille qui a été proposé concomittamment au CRAC 2018 pour un montant de 4 698 656 € dont 1 045 434€ au titre de la bastide Montgolfier, et le solde de 3 653 222€ réparti entre le traitement paysager des coulées vertes et bassins à hauteur de 3 240 239€ et les espaces verts à hauteur de 412 983€.

Son versement est échelonné entre la phase études et conception qui devrait intervenir au 1^{er} semestre 2019 et la phase travaux au 1^{er} semestre 2020.

Soit 500 000 € au 01/07/19, 3 000 000€ au 01/07/21, le solde après réception sans réserves et au vu des coûts définitifs.

Ces éléments sont repris au CRAC au 31/12/22 en l'état.

- **Participations constructeurs**

Au 31 décembre 2022, les recettes de participations constructeurs connus sont celles recensées dans le tableau ci-dessous.

Pour l'année 2023, les orientations opérationnelles sont les suivantes :

- Reprise des études de faisabilité par le propriétaire de l'îlot Pâquerettes et la mise en œuvre du projet de Construction immobilière est attendue.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
EDMP-Edouard Denis-îlot paquerettes			414 039,00 €	1747	237	31/12/2024
Ilot DOLET 31 F			296 250,00 €	1250	237	31/12/2025
ilot DOLET 31 E			201 450,00 €	850	237	31/12/2025
Ilot DOLET 31 D			533 250,00 €	2250	237	31/12/2025
Ilot DOLET 31 C			402 900,00 €	1700	237	31/12/2025
Total 8-Participations constructeurs			1 847 889,00 €	7797		

- **Produits de gestion locative**

En 2023 les recettes attendues sont les suivantes :

Indemnité d'occupation les JARDINS DE JULIEN (parcelle 896 A 30)

Perception des loyer agricoles suite à la signatures des baux ruraux (Secteur Santa Cruz 3 lots)

- **Produits divers**

Le poste « produits divers » correspond aux recettes issues des Conventions d'Occupation Temporaire (COT) et aux recettes non prévue et non affectables dans les postes budgétaires des recettes opérationnelles identifiées.

d. En ce qui concerne les prévisions de participation

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

Au 31/12/22, 15,5M€ ont été versés par la Ville de Marseille (ex concédant)

Au 31/12/22, 18M€ ont été versés par la Métropole ;

Il reste 14 304 755 euros appelés en 2022 et réglés en 2023 . Cette somme a été compensée par un remboursement d'avance de 12 304 755 euros.

- **Participation aux équipements (poste 410/412)**

- Poste 410 Participation Equipement Métropole en ZAC

Pour rappel, avant le transfert de la concession à la Métropole, il était prévu un montant de 8 536 682€ sur ce poste, correspondant à un effort de la collectivité pour équiper et aménager le secteur (soit 149 hectares au titre de la ZAC et 1 hectare au titre de la concession). Depuis ce transfert, cette participation a été répartie entre la Ville de Marseille et la Métropole, ramenant ainsi le montant à 4 083 585 € (poste 410 part Métropole).

- Poste 412 Participation « Pâquerettes » hors ZAC

La convention n°15/1892 du 4 février 2016 en vue de la requalification du tronçon de l'avenue paquerettes avenanté par délibération n°AEC 007/1400/15/CC du 30/12/15 a fixé le montant à 267 000 € HT. Ce montant a été réévalué dans le CRAC au 31/12/17 en fonction du prévisionnel actualisé soit 387 117€ HT. Il n'a pas été

nécessaire d'établir un avenant à cette convention, du fait que la Métropole AMP est devenue concédante de l'opération.

Cette participation est assise sur les postes 314/315 pour ce qui concerne les travaux. Les honoraires techniques sont évalués à hauteur de 10% du montant des travaux.

VRD pour un montant HT de 276 605€

Démolition pour un montant HT de 48 091€

QP 10% = 32 470€

REM 5% = 17 858€ soit un coût final de 375 024 € HT soit une augmentation de 14 562€ HT

- **Participation Métropole Gestion Transitoire (poste 413)**

La Convention établie entre la SOLEAM et la Métropole à l'occasion du CRAC 2020, dans le cadre du projet de gestion transitoire de 9 hectares de terrains dans le secteur Notre Dame de Santa Cruz, visant la remise en culture des terres dans l'attente de la réduction du périmètre de ZAC, fixe une participation à hauteur de 270 942 € TTC appelée en 2022 et à recevoir en 2023.

Cette participation est assise sur le poste de dépense 507.

898 LES RECETTES DE « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

La participation sera versée sur présentation des factures en fonction de l'avancée des études et travaux.

Prévision 2023 : 350 000€

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

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

Préambule – rappel des évènements antérieurs

La volonté de la collectivité de réinterroger le projet d'aménagement dans le secteur Nord de la ZAC étant confirmé, deux nouveaux postes budgétaires intitulés « reste à programmer » sont créés dans le CRACI au 31 décembre 2017 afin d'identifier distinctement les dépenses et les recettes initialement projetées pour l'aménagement du secteur Nord de la ZAC (*et non mis en œuvre*) et de maintenir un budget constant dont les objectifs correspondent au dossier de réalisation en vigueur. Ces postes se trouvent respectivement dans les budgets annexes des dépenses et des recettes.

Le CRACI au 31 décembre 2022 reprend ces dispositions.

I - LES DÉPENSES DE ZAC

1 • Acquisitions et frais divers

- Foncier Public

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT AU 31/12/21 Budget préc.	HT AU 31/12/22 Budget actualisé	ECART
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000	-9 000	
B : 192/154-Acq Etat (Parcelle 893 C 179)			
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 030	-21 030	
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-494 760	-494 760	
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-224	-224	
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2	-1	-1
1-Budget Foncier Public	-525 016	-525 015	-1

RAS

- Foncier Nord

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT AU 31/12/21 Budget préc.	HT AU 31/12/22 Budget actualisé	ECART
1-Budget Foncier Abandonné			
B : 192/10-Acquisitions	-15 593 801	-15 088 301	-505 500
B : 192/102-Acq Sci Reyfils Parcelle 893 C 291			
B : 192/104-Acq Vitaverde Parcelle 896 B 79 Imp des Pts Champs			
B : 192/105-Acq Reynier Expro Parcelle 893 C14			
B : 192/109-Acq Comiti-109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz		-705 000	705 000
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions du Secteur Nord	-1 188 505	-1 360 112	171 607
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	
B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81	-305 130	-254 300	-50 830
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B	-207 250	-207 250	
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-511 984	-545 963	33 979
1-Budget Foncier Nord	-18 488 670	-18 842 926	354 256

Le budget foncier Nord évolue globalement (+354 256 €HT) à la hausse afin de prendre en compte le coût des acquisitions des dossiers contentieux suivant les derniers jugements connus ou prévisibles.

Le poste 10 « Acquisition » regroupe les dépenses d'acquisition du secteur Nord et les dépenses correspondant aux postes 102/104/105 (ramenés à zéro dans le tableau ci-dessus) ;

Les postes 110 et 119, déjà soldés n'ont pas pu être rattachés comptablement au poste n°10.

La baisse de -505 500 € du poste n°10 correspond à la provision précédemment inscrite au bilan pour le dossier COMITI, afin de l'identifier dans un poste budgétaire spécifique (poste 109).

Ainsi, les postes 109 et 114 correspondent au dossier d'acquisition « actifs » du secteur Nord faisant l'objet de procédures contentieuses .

○ Autre foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT AU 31/12/21	HT AU 31/12/22	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581	
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-7 537 604	-6 703 462	-834 142
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. Lié à Poste 100	-62 707	-62 707	
B : 192/101-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860	-173 860	
B : 192/103-Acq Di Fransceco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-1 550	-1 550	
B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350	-7 350	
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900	-33 900	
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100	-544 100	
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-380 860	-380 860	
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-2 070 000	-2 070 000	
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-347 500	-390 000	42 500
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-926 343	-1 291 735	365 392
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-275 038	-283 525	8 487
B : 192/143-Frais de Relogement	-2 987	-2 987	
B : 192/144-Consignation			
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 177 615	-1 177 615	
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-103 030	-105 814	2 784
1-Budget Foncier	-19 698 025	-19 283 046	-414 979

Le budget Autre Nord évolue globalement (-414 979 €HT) à la baisse du fait de la suppression de la provision de remboursement dans le cadre d'un protocole d'accord transactionnel conclu avec le promoteur MARIIGNAN devenu caduc.

Les postes 118/141/142 évoluent afin de prendre en compte le coût d'acquisitions des dossiers contentieux suivant les derniers jugements connus ou prévisibles (dossier MATHIEU).

Le poste 146 évolue à la hausse afin de prendre en compte l'augmentation de la redevance pour diagnostic archéologique.

TOTAL BUDGET FONCIER	-38 711 711	-38 650 987	60 724
-----------------------------	--------------------	--------------------	---------------

Au global l'évolution du budget Foncier (+ 60 724€ HT) reste dans l'épure du budget précédent.

2 • Etudes générales

Désignation lignes budgétaires	HT AU 31/12/21	HT AU 31/12/22	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique,	-1 620 795	-1 734 931	114 136
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-870 000	-870 000	
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-300 000	-383 424	83 424
B : 192/204-AMO Environnementale	-613 984	-613 984	
1a-Budget Etudes	-3 404 779	-3 602 339	197 560

L'évolution importante à la hausse du budget études, résulte, pour la majeure partie, de la prise en compte du coût prévisionnel des études et procédures nécessaires pour mettre à jours les documents cadre de la ZAC en vue de la modification de son périmètre.

L'augmentation de ce budget s'explique également par l'adaptation du poste 203 (Etudes pré-Op) suivant le coût prévisionnelle des études géotechniques et des études de pollution pour le secteur Dolet Besson.

3 • Travaux et honoraires techniques

- Honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires	HT AU 31/12/21	HT AU 31/12/22	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-175 925	-175 925	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-2 374 500	-2 430 900	56 400
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-121 066	-121 066	
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-388 286	-388 315	29
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-252 766	-252 766	
B : 192/405-Coordination	-505 378	-505 378	
2d-Budget Honoraires	-3 817 921	-3 874 350	56 429

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

-Le poste 192/401 « Honoraire Techniques Mirabilis » suit les variations à la hausse des budgets travaux correspondant à ce secteur d'intervention. Pour rappel ce poste correspond à 12% du budget travaux et intègre les dépenses suivantes :

- Maîtrise d'œuvre : 5%
- Contrôleur Technique : 2%
- CSPS: 2%
- OPC: 3%

Au CRAC 2022, ce poste augmente du fait de la prise en compte du budget travaux du poste 318 non pris en compte précédemment.

-Le poste 192/403 « Honoraire Techniques U240 » est ajusté.

○ Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT AU 31/12/21	HT AU 31/12/22	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-64 070	-64 070	
B : 192/320-Aléas	-747 871	-564 856	-183 015
2-Budget Travaux	-811 941	-628 926	-183 015
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Vo	-7 898 761	-7 898 761	
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessio	-4 759 523	-4 759 523	
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240	-445 000	-445 000	
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier	-1 188 140	-1 188 140	
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F e	-10 000 000	-10 000 000	
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 600 000	-1 600 000	
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de	-37 000	-37 000	
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abor	-497 357	-485 201	-12 156
B : 192/310-Projet 1.5: Am Talus Audisio+abords 27 Sud+parachvr	-1 052 000	-1 534 156	482 156
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-5 413 000	-5 413 000	
B : 192/312-Divers	-1 035 437	-1 035 437	
B : 192/318-Parachèvement Mirabilis Est	-470 000		-470 000
2a-Budget Travaux Mirabilis	-34 396 218	-34 396 218	
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenu	-1 771 612	-1 771 612	
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-276 605	-276 605	
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-48 091	-48 091	
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-399 473	-399 473	
B : 192/317-Divers	-20 723	-20 723	
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 516 504	-2 516 504	
B : 192/321-Travaux Autres Secteurs Nord			
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue P	-530 909	-530 909	
B : 192/323-Divers	-104 620	-104 620	
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz	-317 176	-317 176	
2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-952 705	-952 705	
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-38 677 368	-38 494 353	183 015

Au CRAC 2022, le budget travaux diminue globalement de 183 015 € HT en raison de la variation du poste 192/320 « Aléas » qui est réduit afin de compenser le coût de frais supplémentaire non prévus dans le cadre de la mise en place d'un nouvel emprunt.

Par ailleurs, le budget non consommé du poste 192/309 (soldé) est reporté sur le poste 192/310 auquel est rajouté le budget du poste 192/318 car ces deux postes de travaux concernent des aménagements de même nature dans le secteur opérationnel Mirabilis Est. La distinction budgétaire était de nature à créer des difficultés pour l'imputation comptable des marchés de travaux à venir.

4 • Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT AU 31/12/21	HT AU 31/12/22	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/500-Charges de Gestion	-1 084 673	-1 084 673	
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-580 852	
B : 192/502-Assurance	-25 000	-47 852	22 852
B : 192/503-Frais sur Ventas	-49 599	-49 599	
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-270 000	-270 000	
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-729 880	-707 028	-22 852
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-1 154 975	-1 154 975	
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains	-225 785	-225 785	
B : 192/508-Reste à Programmer	-47 363 865	-47 150 195	-213 670
B : 192/A510-TVA non Récupérable	-513	-513	
3-Budget Depenses Annexes	-51 485 142	-51 271 472	-213 670

Au CRAC 2022, le budget travaux diminue globalement de – 213 670 € HT en raison de la variation du poste 192/508 qui est diminué à hauteur des dépenses supplémentaires correspondant à la mise en demeure d'acquiescer des parcelles C206 et C207 COMITI. La provision budgétaire est sortie du budget « reste à programmé » pour être affecté dans le poste budgétaire dédié du budget Foncier Nord.

Par ailleurs, compte tenu de l'augmentation des polices d'assurances en particulier pour les biens bâtis, le poste budgétaire 192/502 doit être augmentée. Cette augmentation est compensée par la baisse du poste budgétaire 192/505.

5 • Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT AU 31/12/21	HT AU 31/12/22	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€+rem Forfaitaire	-60 000	-210 000	150 000
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 978 886	-3 995 006	16 120
B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire	-11 289	-11 289	
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 108 056	-1 140 662	32 606
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-862 505	-866 271	3 766
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-555 065	-555 065	
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-246 197	-249 246	3 049
4-Budget Rémunération	-6 821 998	-7 027 539	205 541

Les rémunérations de l'Aménageur sont établies sur la base de 7 % des recettes HT, et 5 % des dépenses HT. Ainsi les évolutions des postes budgétaires A310 et A320 résultent des évolutions des dépenses et des recettes de l'opération (n°192) décrites dans les postes budgétaires correspondant.

Le poste n°A340, « rémunération de liquidation », initialement forfaitaire (opération EX MARSEILLE AMENAGEMENT) a été ajusté par rapport à la grille tarifaire de la SOLEAM. Il correspond à 0,05% de la demi-somme des dépenses et recettes HT (hors rémunération, frais financiers et participations du Concédant).

Une rémunération forfaitaire, à hauteur de 50 000€/an pendant 3 ans, est intégrée dans le poste 192/A302 afin de :

- Rémunérer le travail de commercialisations des îlots maîtrisés sous la forme d'appels à projets, ainsi que la tenue d'ateliers/comités dans le cadre de la préparation des permis de construire,
- Rémunérer le travail relatif à la mise en place et à la de gestion de baux et conventions de toutes nature, dont les recettes correspondantes (lorsqu'il y en a) ne sont pas corrélées à la charge de travail induite.

Le poste budgétaire n°A325 a été créé pour tenir compte des rémunérations sur participations constructeur initialement intégrées en rémunérations sur recettes.

6 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT AU 31/12/21	HT AU 31/12/22	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-136 051	-160 000	23 949
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-1 320 818	-2 021 197	700 379
5-Budget Frais Financiers	-1 456 869	-2 181 197	724 328

La variation des « Frais financiers Court terme » et des « Frais financiers Long terme », est directement liée à l'évolution de la trésorerie et des emprunts mobilisés.

Deux nouveaux emprunts sont en cours auprès de :

- La BANQUE POSTALE soit 2,5M€ à un taux fixe de 2,22% contracté en 2022 avec une fin au 15/09/30.
- Et du CREDIT COOPERATIF soit 2,5M€ à un taux fixe de 4,44%, en cours pour un encaissement en 2023 et avec une fin au 30/06/30.

Les emprunts contractés induisent une augmentation significative des « Frais financiers Long terme » (poste 192/1402). En effet, les emprunts ont subis la hausse des taux et sont donc bien supérieurs à ceux envisagés dans le CRAC 2021

8 • Equipement Ville de Marseille « Mise en valeur du Domaine Montgolfier »

Dans le cadre du CRAC au 31/12/2019, le sous budget 192.2 est créé au sein de l'opération suite à la notification du 20 Janvier 2020 de la convention n°Z200028COV relative à la mise en valeur du domaine Montgolfier approuvé par délib. n°URB 002-6919/19/BM du 24 Octobre 2019. La participation de la Ville de Marseille est fixée à 12 127 500€ HT soit 14 437 500€ TTC.

La décomposition budgétaire actuelle du financement est déclinée suivant la durée prévisionnelle de la concession, actuellement prévue jusqu'en 2025, soit 5 ans alors que le plan de gestion prévoit une mise en oeuvre sur 10 ans.

II - LES RECETTES

1 • Cession charges foncières

Tableau récapitulatif des prix unitaires des charges foncières pratiqués sur la ZAC	
Affectation	Prix en € HT / m2 SDP
Social	220
Intermédiaire	350
Accession	400
Équipement	84
Services	150
Bureau	200
Commerces	250

○ MIRABILIS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT AU 31/12/21	HT AU 31/12/22	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 192/100-Ilot 25 A	1 180 177	1 180 177	
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 018 850	1 166 997	148 147
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 097 400	1 097 400	
A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F	3 100 344	3 250 000	149 656
A : 192/105-Ilot 23	1 450 000	1 450 000	
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 472 734	1 472 734	
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 010 177	2 010 177	
A : 192/108-Ilot Autres	873 014	933 014	60 000
A : 192/109-Ilot 25b-Foncier Equipements Publics (Écoles...)	387 677	387 677	
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	12 590 373	12 948 176	357 803

Le budget cessions du secteur Mirabilis augmente globalement de +357 803 € HT, au CRAC 2022, du fait de l'augmentation des postes budgétaires suivants :

Poste 192/102 : ajustement du poste suivant la recette réellement perçue qui est plus importante que la recette prévisionnelle du fait de l'actualisation.

Poste 192/102 : ajustement du poste suivant la recette de cession forfaitaire attendue à l'issue de l'appel à candidature et à projets (AAP) portant sur les îlots 25 E&F.

Poste 192/108 : Augmentation du poste suite à la suppression de la provision de remboursement d'acompte d'un ancien CV de 2008 non réalisé en application de l'article 10 du CV.

○ **AUTRES SECTEURS**

Désignation lignes budgétaires	HT AU 31/12/21	HT AU 31/12/22	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	2 712 000	2 820 000	108 000
1b-Budget Cessions Secteur Bessons			
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	7 500	7 500	
1d-Budget Cessions	519 500	519 500	

Au CRAC 2022, une erreur de SDP a été constaté pour l'un des îlots projeté. La correction de cette erreur induite une augmentation de ce budget.

TOTAL BUDGET CESSIONS	15 829 373	16 295 176	465 803
------------------------------	-------------------	-------------------	----------------

Au global, le budget cession augmente de +465 803 €HT.

2 • Budget Annexes

Désignation lignes budgétaires	HT AU 31/12/21	HT AU 31/12/22	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	34 905	40 000	5 095
A : 192/501-Produits Divers	251 522	253 973	2 451
A : 192/502-Reste à Programmer	61 073 240	61 073 240	
A : 192/503-Participations Constructeurs	12 321 506	12 574 606	253 100
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 776	
3-Budget Annexes	73 692 949	73 953 595	260 646

- Le poste 192/500 « produits de gestion locative » évolue à la hausse ou à la baisse en fonction des projections et/ou de la réalité de perception de recettes locatives. Le budget est augmenté compte tenu des produit de gestion locative résultant des baux ruraux mise en place dans le cadre de la gestion transitoire de ces terrains.

- Le poste 192/501 « produits divers » évolue en fonction de la refacturation de frais liés aux conventions d'occupation temporaire mise en place et de la perception de recettes non prévues et et non affectables dans les postes budgétaires des recettes opérationnelles identifiées.

- Le poste 192/503 « participation constructeur » varie en fonction de l'évolution du montant de la participation qui est calculé à partir du coût total des équipements publics rapportés au m2 de surface de plancher cessible (hors équipements publics de superstructure).

Au 31 décembre 2022, ce poste évolue à la hausse du fait de l'augmentation importante du montant de la participation passant de 212 €/m2/SPD à 237€/m2/SPD compte tenu de l'actualisation.

-Pour mémoire : Le poste n°502 « reste à programmer » a été créé afin de regrouper les recettes prévisionnelles du secteur Nord, en cours de réorientation par le Concedant et de maintenir un budget constant permettant la mise en œuvre du projet correspondant au dossier de réalisation en vigueur. Ce nouveau poste regroupe, le budget cession du secteur besson, le budget cession du secteur Santa Cruz et les recettes de participations de l'îlot 22. Le montant correspondant à 61 073 240€ se décompose en:

cessions prévisionnelles du secteur Nord pour un montant de 22 235 917€ + 37 883 423€=60 119 340€
+ recettes de participations attendues soit 4 600m2 à 209€ =961 400€

3• Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT AU 31/12/21	HT AU 31/12/22	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	32 304 755	32 304 755	
A : 192/410-Participations Métropole Equipements	3 402 988	3 402 988	
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	15 500 000	15 500 000	
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	375 024	375 024	
A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire	225 785	225 785	
4-Budget Participations	51 808 552	51 808 552	

Pour mémoire : Le poste budgétaire n°413 correspondant à la participation de la Métropole pour la Gestion Transitoire, a été créé au CRAC 2020 afin de financer les aménagements et dépenses induites par l'installation de porteurs de projets agricoles sur le secteur Santa Cruz dans la perspective de la réduction du périmètre de la ZAC.

4• Participation Ville de Marseille

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT AU 31/12/21	HT AU 31/12/22	ECARTS
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 044 913	3 044 913	
A : 1921/330-Participations Ville Bastide Montgolfier	859 573	859 573	
A : 1922/330-Participations Ville Domaine Montgolfier	11 987 439	11 987 439	

4• Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT AU 31/12/21	HT AU 31/12/22	ECARTS
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
A : 1922/300-Drac		140 061	

RAS

* * * * *

VI. ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-38 650 987	-98 192	-38 749 179
B : 2-Dépenses.Etudes	-3 848 884	-762 660	-4 611 544
B : 3-Dépenses.Travaux	-48 416 662	-9 656 443	-58 073 105
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-5 224 817	-1 042 047	-6 266 864
B : 5-Dépenses.Divers	-52 186 187	-10 226 318	-62 412 505
B : 6-Dépenses.Rémunération	-7 680 576		-7 680 576
B : 7-Dépenses.Financiers	-2 181 197		-2 181 197
Sous-total dépenses	-158 189 310	-21 785 660	-179 974 970
A : 1-Recettes.Ventes	77 368 416	15 049 059	92 417 475
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	15 891 925	3 178 385	19 070 310
A : 2-Recettes.Participations constructeurs	12 574 606		12 574 606
A : 3-Recettes.Subventions	240 061		240 061
A : 4-Recettes.Participation équilibre concédant	47 804 755		47 804 755
A : 4-Recettes.Participations équipements concéd	4 003 798	800 759	4 804 557
A : 5-Recettes.Divers	293 973	40 172	334 145
A : 6-Recettes.Financiers	11 776		11 776
Sous-total recettes	158 189 310	19 068 375	177 257 685
Sous-total trésorerie transitoire			2 717 285

ZAC STE MARTHE : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/22

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT AU 31/12/22	TVA	TTC
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier Abandonné			
1-Budget Foncier Nord	-18 907 926	-42 077	-18 950 003
1-Budget Foncier Public	-525 015	-1 447	-526 462
1-Budget Foncier	-19 283 046	-54 668	-19 337 714
1a-Budget Etudes	-3 602 339	-713 351	-4 315 690
2-Budget Travaux	-713 763	-142 550	-856 313
2a-Budget Travaux Mirabilis	-34 396 218	-6 855 101	-41 251 319
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 516 504	-503 300	-3 019 804
2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-952 705	-187 998	-1 140 703
2d-Budget Honoraires	-3 874 350	-774 700	-4 649 050
3-Budget Depenses Annexes	-51 271 472	-10 074 728	-61 346 200
4-Budget Rémunération	-6 877 701		-6 877 701
5-Budget Frais Financiers	-2 181 197		-2 181 197
Sous-total dépenses	-145 102 236	-19 349 920	-164 452 156
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	12 948 176	2 268 941	15 217 117
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	2 820 000	564 000	3 384 000
1b-Budget Cessions Secteur Bessons			
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	7 500	1 470	8 970
1d-Budget Cessions	519 500		519 500
3-Budget Annexes	73 953 595	12 254 820	86 208 415
4-Budget Participations Équipements	3 044 913	608 982	3 653 895
4-Budget Participations	51 808 552	800 760	52 609 312
Sous-total recettes	145 102 236	16 498 973	161 601 209
Sous-total trésorerie transitoire			2 850 945

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -FONCIER ET ETUDES

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
En Euros	Budget actualisé									
1-Budget Foncier Abandonné										
B : 192/10-Acquisitions	-15 088 301	-15 088 301								
B : 192/102-Acq Sci Reyfils Parcelle 893 C 291										
B : 192/104-Acq Vitaverde Parcelle 896 B 79 Imp										
B : 192/105-Acq Reynier Expro Parcelle 893 C14										
B : 192/109-Acq Comiti-109, Bd Ntre Dame de Sa	-705 000		-705 000							
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions d	-1 360 112	-1 162 075	-198 037							
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000								
B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81	-254 300		-254 300							
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97	-207 250	-207 250								
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-588 040	-546 137	-41 902							-1
1-Budget Foncier Nord	-18 885 003	-17 685 763	-1 199 239							-1
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000	-9 000								
B : 192/154-Acq Etat (Parcelle 893 C 179)										
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 201	-21 200	-1							
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq An	-496 018	-496 019								1
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889	-242	-242								
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893	-1		-1							
1-Budget Foncier Public	-526 462	-526 461	-2							1
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581								
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges	-6 703 462	-6 703 462								
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Ré. Lié à P	-73 681	-73 681								
B : 192/101-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860	-173 860								
B : 192/103-Acq Di Fransceco Hors Indem Parcelle	-1 550	-1 550								
B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350	-7 350								
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900				-33 900					
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100				-544 100					
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-380 860	-41 260		-36 600			-303 000			
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-2 070 000	-600 000		-91 600	-317 500		-1 060 900			
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-390 000		-390 000							
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 291 735	-535 455	-40 000	-38 460	-268 650		-409 170			
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-327 191	-227 198	-14 460	-5 396	-31 961		-48 177			1
B : 192/143-Frais de Relogement	-3 015	-3 016								1
B : 192/144-Consignation										
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 177 615	-942 669	-77 000	-77 000	-70 000	-5 000	-5 947			1
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-105 814	-76 117			-29 697					
1-Budget Foncier	-19 337 714	-15 439 199	-521 460	-249 056	-1 295 808	-5 000	-1 827 194			3
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude	-2 076 102	-1 414 902	-197 666	-142 872	-178 771	-108 169	-11 241	-11 241	-11 241	1
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacemen	-1 043 620	-820 692	-117 879	-70 294	-28 309	-6 446				
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, So	-460 018	-233 500	-62 849	-65 998	-65 998	-31 673				
B : 192/204-AMO Environnementale	-735 950	-465 613	-17 555	-42 132	-42 132	-42 132	-42 132	-42 132	-42 132	10
1a-Budget Etudes	-4 315 690	-2 934 707	-395 949	-321 296	-315 210	-188 420	-53 373	-53 373	-53 373	11

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE - TRAVAUX

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
En Euros	Budget actualisé									
2-Budget Travaux	-754 508	-76 681								-677 827
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bas	-9 446 565	-9 446 564								-1
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts	-5 711 224	-5 703 239	-7 987							2
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des	-534 000	-99 960		-434 040						
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Su	-1 425 768	-1 425 768								
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 No	-12 008 656	-6 065 846	-733 800	-244 818	-557 043	-2 766 636	-695 143	-945 369		-1
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisat	-1 920 000			-180 000	-1 152 000	-588 000				
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydrauliq	-44 400				-44 400					
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain St	-582 242	-582 240								-2
B : 192/310-Projet 1.5: Am Talus Audisio+abords	-1 840 987	-75 786		-334 738	-1 078 738	-351 725				
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessor	-6 495 600	-29 100		-184 800	-2 788 800	-2 954 400	-538 500			
B : 192/312-Divers	-1 241 877	-756 529	-97 778	-119 972	-71 997	-71 997	-71 997	-48 009	-3 600	2
B : 192/318-Parachèvement Mirabilis Est										
2a-Budget Travaux Mirabilis	-41 251 319	-24 185 032	-839 565	-1 498 368	-5 692 978	-6 732 758	-1 305 640	-993 378	-3 600	
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargisse	-2 125 350	-2 125 350								
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-332 510	-332 510								
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-57 709	-57 709								
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Rése	-479 367	-479 368								1
B : 192/317-Divers	-24 868	-24 868								
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 019 804	-3 019 805								1
B : 192/321-Travaux Autres Secteurs Nord										
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de San	-634 967	-634 966								-1
B : 192/323-Divers	-125 125	-125 125								
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Sant	-380 611	-80 611			-299 999					-1
2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons	-1 140 703	-840 702			-299 999					-2
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-210 429	-210 432								3
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycc	-2 915 733	-1 580 262	-270 287	-177 530	-177 530	-177 530	-177 530	-177 530	-177 535	1
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-145 051	-144 180	-871							
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-465 978	-461 347	-4 630							-1
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-302 659	-213 715	-12 066	-36 014	-36 014	-4 852				2
B : 192/405-Coordination	-606 454	-248 237	-65 181	-58 964	-58 964	-58 964	-58 964	-57 185		5
2d-Budget Honoraires	-4 646 304	-2 858 173	-353 035	-272 508	-272 508	-241 346	-236 494	-234 715	-177 535	10

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE - AUTRES

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
En Euros	Budget actualisé									
B : 192/500-Charges de Gestion	-1 261 216	-1 085 530	-39 541	-41 108	-41 108	-41 108	-12 823			2
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-355 930	-22 800	-55 000	-55 000	-55 000	-37 122			
B : 192/502-Assurance	-47 852	-26 852	-4 012	-4 000	-4 000	-3 000	-3 000	-2 989		1
B : 192/503-Frais sur Ventes	-59 515	-3 225	-44 400		-11 890					
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-315 129	-251 520	-19 502	-15 000	-15 000	-14 107				
B : 192/505-Communication et Médiation de Prox	-847 504	-456 844	-56 352	-55 716	-55 716	-55 716	-55 716	-55 716	-55 724	-4
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont	-1 385 142	-922 509	-66 639	-65 852	-65 852	-65 852	-65 852	-65 852	-66 733	-1
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains	-268 756	-236 974	-31 786							4
B : 192/508-Reste à Programmer	-56 580 234									-56 580 234
B : 192/A510-TVA non Récupérable										
3-Budget Dépenses Annexes	-61 346 200	-3 339 384	-285 032	-236 676	-248 566	-234 783	-174 513	-124 557	-122 457	-56 580 232
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'	-210 000	-45 000	-65 000	-50 000	-50 000					
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 995 006	-2 845 434	-167 025	-105 381	-343 567	-304 347	-161 327	-56 688	-13 075	1 838
B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transit	-11 289	-9 237	-2 052							
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 140 662	-559 453	-158 480	-307 125	-115 604					
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-866 271	-776 489			-89 782					
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particu	-555 065	-555 065								
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05	-249 246									-249 246
4-Budget Rémunération	-7 027 539	-4 790 678	-392 557	-462 506	-598 953	-304 347	-161 327	-56 688	-13 075	-247 408
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-160 000	-136 779	-9 575	-1 944	-1 944	-1 944	-1 944	-1 944	-1 944	-1 982
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-2 021 197	-820 818	-62 629	-166 500	-166 500	-166 500	-166 500	-166 500	-166 500	-138 750
5-Budget Frais Financiers	-2 181 197	-957 597	-72 204	-168 444	-168 444	-168 444	-168 444	-168 444	-168 444	-140 732
Sous-total dépenses	-164 432 443	-76 654 182	-4 059 043	-3 208 854	-8 892 466	-7 875 098	-3 926 985	-1 631 155	-538 484	-57 646 176

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -CESSIONS

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
En Euros	Budget actualisé									
A : 192/100-Ilot 25 A	1 416 212	1 416 212								
A : 192/101-Ilot 25 B & 23 Collectif Social										
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 400 396	101 885	1 298 511							
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 316 880	1 316 880								
A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F	3 900 000		325 000	3 575 000						
A : 192/105-Ilot 23	1 740 000				1 740 000					
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 767 281	1 767 281								
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 287 349	2 287 349								
A : 192/108-Ilot Autres	1 001 322	1 001 322								
A : 192/109-Ilot 25b-Foncier Equipements Publics	387 677	303 677			84 000					
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	15 217 117	8 194 606	1 623 511	3 575 000	1 824 000					
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	3 384 000				282 000	3 102 000				
1b-Budget Cessions Secteur Bessons										
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	8 970								
A : 192/1-Rétrocessions, Dation.....	519 500	519 500								
1d-Budget Cessions	519 500	519 500								

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE -AUTRES RECETTES

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
En Euros	Budget actualisé									
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	42 086	35 103	3 261	2 278	-185	815	816			-2
A : 192/501-Produits Divers	292 059	292 058								1
A : 192/502-Reste à Programmer	73 287 888									73 287 888
A : 192/503-Participations Constructeurs	12 574 606	10 722 334		418 423	1 433 850					-1
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 777								-1
3-Budget Annexes	86 208 415	11 061 272	3 261	420 701	1 433 665	815	816			73 287 885
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Priv	3 653 895	268 387			3 385 508					
4-Budget Participations Equipements	3 653 895	268 387			3 385 508					
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	32 304 755	18 000 000	14 304 755							
A : 192/410-Participations Métropole Equipement	4 083 586				4 083 586					
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Éq	15 500 000	15 500 000								
A : 192/412-Participation Eqpmt. Metropole Paqu	450 029		450 029							
A : 192/413-Participation Metropole Gestion Tran	270 942		270 942							
4-Budget Participations	52 609 312	33 500 000	15 025 726		4 083 586					
Sous-total recettes	161 601 209	53 552 735	16 652 498	3 995 701	11 008 759	3 102 815	816			73 287 885
C : 192/A610-Emprunts Encaissements	18 500 000	13 500 000	5 000 000							
C : 192/A620-Avances Encaissements	17 500 000	17 500 000								
C : 192/A630-Rbt Par Edf Préfinancement	6 160 000	1 998 360			4 161 640					
C : 192/A520-Crédit de TVA Remboursé		3 650 600	101 468							-3 752 068
D : 192/A520-TVA Reversée	2 831 232									2 831 232
D : 192/A610-Remboursement Emprunts	-18 500 000	-13 500 000								-5 000 000
D : 192/A620-Remboursement Avances	-17 500 000		-12 304 755							-5 195 245
D : 192/A630-Préfinancement Edf Par Soleam	-6 160 000	-6 160 000								
Sous-total trésorerie transitoire	2 831 232	16 988 960	-7 203 287		4 161 640					-11 116 081
Trésorerie brute		-6 112 487	-722 319	64 528	6 342 461	1 570 178	-2 355 991	-3 987 146	-4 525 630	-2

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC DEPENSES FONCIER ET ETUDES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC AU 31/12/21 Budget préc.	TTC au 31/12/22 Budget actualisé	ECARTS TTC
1-Budget Foncier Abandonné			
B : 192/10-Acquisitions	-15 593 801	-15 088 301	505 500
B : 192/102-Acq Sci Reyfils Parcelle 893 C 291			
B : 192/104-Acq Vitaverde Parcelle 896 B 79 Imp des Pts Champs		-65 000	-65 000
B : 192/105-Acq Reynier Expro Parcelle 893 C14			
B : 192/109-Acq Comiti-109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz		-705 000	-705 000
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions du Secteur Nord	-1 188 505	-1 360 112	-171 607
B : 192/110-Acq Sauge Parcelle 893 C217	-682 000	-682 000	
B : 192/114-Acq Graziano Parcelle 893 C81	-305 130	-254 300	50 830
B : 192/119-Acq Biggi Michèle Parcelle 896 B 97 et Parcelle 896 B	-207 250	-207 250	
B : 192/13-Frais sur Acquisitions	-548 295	-588 040	-39 745
1-Budget Foncier Nord	-18 524 981	-18 950 003	-425 022
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9 000	-9 000	
B : 192/154-Acq Etat (Parcelle 893 C 179)			
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21 201	-21 201	
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-496 018	-496 018	
B : 192/162-Acq + Frais Region Paca (Parcelle 889 L 449)	-242	-242	
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	-2	-1	1
1-Budget Foncier Public	-526 463	-526 462	1
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 053 581	-6 053 581	
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-7 537 604	-6 703 462	834 142
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. Lié à Poste 100	-73 681	-73 681	
B : 192/101-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-173 860	-173 860	
B : 192/103-Acq Di Fransceco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-1 550	-1 550	
B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7 350	-7 350	
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-33 900	-33 900	
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544 100	-544 100	
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-380 860	-380 860	
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-2 070 000	-2 070 000	
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-347 500	-390 000	-42 500
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-926 343	-1 291 735	-365 392
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-317 007	-327 191	-10 184
B : 192/143-Frais de Relogement	-3 015	-3 015	
B : 192/144-Consignation			
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 177 615	-1 177 615	
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-103 030	-105 814	-2 784
1-Budget Foncier	-19 750 996	-19 337 714	413 282
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique)	-1 939 139	-2 076 102	-136 963
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-1 043 620	-1 043 620	
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection)	-359 910	-460 018	-100 108
B : 192/204-AMO Environnementale	-735 950	-735 950	
1a-Budget Etudes	-4 078 619	-4 315 690	-237 071

TABLEAU DES ECARTS ZAC - TTC DEPENSES TRAVAUX ET AUTRES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC AU 31/12/21	TTC AU 31/12/22	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	TTC
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-76 681	-76 681	
B : 192/320-Aléas	-897 445	-677 827	219 618
2-Budget Travaux	-974 126	-754 508	219 618
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Vo	-9 446 565	-9 446 565	
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concession	-5 711 224	-5 711 224	
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240	-534 000	-534 000	
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier	-1 425 768	-1 425 768	
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F e	-12 008 656	-12 008 656	
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 920 000	-1 920 000	
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de	-44 400	-44 400	
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abor	-596 829	-582 242	14 587
B : 192/310-Projet 1.5: Am Talus Audisio+abords 27 Sud+parachvr	-1 262 400	-1 840 987	-578 587
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-6 495 600	-6 495 600	
B : 192/312-Divers	-1 241 877	-1 241 877	
B : 192/318-Parachèvement Mirabilis Est	-564 000		564 000
2a-Budget Travaux Mirabilis	-41 251 319	-41 251 319	
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenu	-2 125 350	-2 125 350	
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-332 510	-332 510	
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-57 709	-57 709	
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-479 367	-479 367	
B : 192/317-Divers	-24 868	-24 868	
2b-Budget Travaux Paquerettes	-3 019 804	-3 019 804	
B : 192/321-Travaux Autres Secteurs Nord			
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue F	-634 967	-634 967	
B : 192/323-Divers	-125 125	-125 125	
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz	-380 611	-380 611	
2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-1 140 703	-1 140 703	
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-210 429	-210 429	
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet B	-2 846 569	-2 915 733	-69 164
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-145 051	-145 051	
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-465 943	-465 978	-35
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-302 659	-302 659	
B : 192/405-Coordination	-606 454	-606 454	
2d-Budget Honoraires	-4 577 105	-4 646 304	-69 199
B : 192/500-Charges de Gestion	-1 261 216	-1 261 216	
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-580 852	-580 852	
B : 192/502-Assurance	-25 000	-47 852	-22 852
B : 192/503-Frais sur Ventes	-59 515	-59 515	
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-315 129	-315 129	
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-874 926	-847 504	27 422
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussailleme	-1 385 142	-1 385 142	
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains	-268 756	-268 756	
B : 192/508-Reste à Programmer	-56 836 638	-56 580 234	256 404
B : 192/A510-TVA non Récupérable			
3-Budget Dépenses Annexes	-61 607 174	-61 346 200	260 974
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€+rem Forfaitaire	-60 000	-210 000	-150 000
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 978 886	-3 995 006	-16 120
B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire	-11 289	-11 289	
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 108 056	-1 140 662	-32 606
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-862 505	-866 271	-3 766
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-555 065	-555 065	
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-246 197	-249 246	-3 049
4-Budget Rémunération	-6 821 998	-7 027 539	-205 541
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-136 051	-160 000	-23 949
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-1 320 818	-2 021 197	-700 379
5-Budget Frais Financiers	-1 456 869	-2 181 197	-724 328
Sous-total dépenses	-163 730 157	-164 432 443	-702 286

TABLEAU DES ECARTS ZAC -TTC RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC AU 31/12/21 Budget préc.	TTC au 31/12/22 Budget actualisé	ECARTS TTC
A : 192/100-Ilot 25 A	1 416 212	1 416 212	
A : 192/101-Ilot 25 B & 23 Collectif Social			
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 222 620	1 400 396	177 776
A : 192/103-Ilot 25 D Constructa	1 316 880	1 316 880	
A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F	3 720 413	3 900 000	179 587
A : 192/105-Ilot 23	1 740 000	1 740 000	
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 767 281	1 767 281	
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 287 349	2 287 349	
A : 192/108-Ilot Autres	941 322	1 001 322	60 000
A : 192/109-Ilot 25b-Foncier Equipements Publics (Écoles....)	387 677	387 677	
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	14 799 754	15 217 117	417 363
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	3 254 400	3 384 000	129 600
1b-Budget Cessions Secteur Bessons			
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8 970	8 970	
A : 192/1-Rétrocessions, Dation....	519 500	519 500	
1d-Budget Cessions	519 500	519 500	
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	36 992	42 086	5 094
A : 192/501-Produits Divers	289 463	292 059	2 596
A : 192/502-Reste à Programmer	73 287 888	73 287 888	
A : 192/503-Participations Constructeurs	12 321 506	12 574 606	253 100
A : 192/A401-Produits Financiers	11 776	11 776	
3-Budget Annexes	85 947 625	86 208 415	260 790
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires	3 653 895	3 653 895	
4-Budget Participations Équipements	3 653 895	3 653 895	
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	32 304 755	32 304 755	
A : 192/410-Participations Métropole Equipements	4 083 586	4 083 586	
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	15 500 000	15 500 000	
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	450 029	450 029	
A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire	270 942	270 942	
4-Budget Participations	52 609 312	52 609 312	
Sous-total recettes	160 793 456	161 601 209	807 753
Sous-total trésorerie transitoire	2 936 699	2 831 232	-105 467
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC AU 31/12/21 Budget préc.	TTC AU 31/12/22 Budget actualisé	ECART TTC

ECART ANNEE 2022-TTC

OP.192 ZAC STE MARTHE - CRAC 2022

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 192/10-Acquisitions				
B : 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions				
B : 192/13-Frais sur Acquisitions		2 158	-2 158	
1-Budget Foncier Nord		2 158	-2 158	
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-347 500		-347 500	-100%
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-339 600		-339 600	-100%
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions				
B : 192/142-Frais d'Acquisition 3%	-76 000		-76 000	
B : 192/145-Taxes Foncières		-77 053	77 053	
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique				
1-Budget Foncier	-763 100	-77 053	-686 047	-90%
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, Environnementale...)	-25 136	-102 217	77 081	307%
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-88 353	-62 628	-25 725	-29%
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-21 560	-34 572	13 012	60%
B : 192/204-AMO Environnementale	-16 533	-21 958	5 425	33%
1a-Budget Etudes	-151 582	-221 375	69 793	46%
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Besson)	-48 443	-169 431	120 988	250%
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-871		-871	-100%
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-4 596		-4 596	-100%
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-39 790	-875	-38 915	-98%
B : 192/405-Coordination	-53 331	-23 951	-29 380	-55%
2-Budget Honoraires	-147 031	-194 256	47 225	32%
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessionnaires	-9 446	-1 459	-7 987	-85%
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-105 030		-105 030	-100%
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ari				
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-1 558 258	-1 651 032	92 774	6%
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords 26c	-14 587		-14 587	-100%
B : 192/318-Parachèvement				
B : 192/311-Projet 1.4 : U236	-29 100	-29 100		
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio + Abords 27 Sud + Finition Audisio				
B : 192/312-Divers	-37 180	-24 959	-12 221	-33%
2a-Budget Travaux Mirabilis	-1 753 601	-1 706 549	-47 052	-3%
2d-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)				
B : 192/500-Charges de Gestion	-67 244	-63 079	-4 165	-6%
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-13 565	-13 565		
B : 192/502-Assurance	-576	-3 961	3 385	588%
B : 192/503-Frais sur Ventas				
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-21 095	-25 033	3 938	19%
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-20 942	-3 177	-17 765	-85%
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussailement)	-94 367	-37 639	-56 728	-60%
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains	-108 639	-76 855	-31 784	-29%
3-Budget Dépenses Annexes	-326 428	-223 309	-103 119	-32%
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-15 000		-15 000	-100%
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-183 928	-94 535	-89 393	-49%
B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire	-4 530	-2 478	-2 052	-45%
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-142 872		-142 872	-100%
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-25 925	-29 691	3 766	15%
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulières				
4-Budget Rémunération	-372 255	-126 704	-245 551	-66%
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-934	-1 664	730	78%
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-1 200	-1 200		
5-Budget Frais Financiers	-2 134	-2 864	730	34%
Sous-total dépenses	-3 516 131	-2 549 953	-966 178	-27%
A : 192/100-Ilot 25 A				
A : 192/102-Ilot 25 C Constructa	1 120 735		-1 120 735	-100%
A : 192/104-Ilot 25/E & 23 Collectif Intermédiaire	-60 000		60 000	-100%
A : 192/105-Ilot 25 F				
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	1 060 735		-1 060 735	-100%
A : 192/1-Rétrocessions, Dation.....				
1d-Budget Cessions				
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	963		-963	-100%
A : 192/501-Produits Divers	30 222	32 817	2 595	9%
A : 192/503-Participations Constructeurs		53 791	53 791	
3-Budget Annexes	31 185	86 608	55 423	178%
A : 192/330-Participations Vdm Equipements Primaires				
4-Budget Participations Equipements				
A : 192/400-Participations Metropole à l'Équilibre	14 304 755		-14 304 755	-100%
A : 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	450 029		-450 029	-100%
A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire	270 942		-270 942	-100%
4-Budget Participations	15 025 726		-15 025 726	-100%
Sous-total recettes	16 117 646	86 608	-16 031 038	-99%
C : 192/A520-Crédit de TVA Remboursé		303 720	-303 720	
D : 192/A620-Remboursement Avances	-12 304 755		-12 304 755	100%
D : 192/A610-Remboursement Emprunts	-300 000	-300 000		
Sous-total trésorerie transitoire	-12 604 755	3 720	-12 608 475	100%
Varation	-3 240 621	62 459 626	2 456 386	

BASTIDE MONTGOLFIER : BILAN PREVISIONNEL (POUR MEMO)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes Bastide	-92 852	-18 570	-111 422
2-Budget Travaux Bastide	-808 905	-161 781	-970 686
3-Budget Divers Bastide	-9 714	-1 940	-11 654
4-Budget Remuneration Bastide	-48 102		-48 102
Sous-total dépenses	-959 573	-182 291	-1 141 864
3-Budget Subventions	100 000		100 000
A : 1921/330-Participations Ville Bastide Montgolfier	859 573	171 915	1 031 488
4-Budget Participations Équipements	859 573	171 915	1 031 488
Sous-total recettes	959 573	171 915	1 131 488
Sous-total trésorerie transitoire			10 377

DOMAINE MONTGOLFIER : BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/22

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes Domaine	-1 504 160	-300 832	-1 804 992
2-Budget Travaux	-9 113 405	-1 822 681	-10 936 086
3-Budget Dépenses Annexes Domaine	-905 000	-149 651	-1 054 651
4-Budget Remuneration Domaine	-604 934		-604 934
Sous-total dépenses	-12 127 499	-2 273 164	-14 400 663
A : 1922/300-Drac	140 061		140 061
3-Budget Subventions	140 061		140 061
A : 1922/330-Participations Ville Domaine Montgolfier	11 987 439	2 397 488	14 384 927
4-Budget Participations Équipements	11 987 439	2 397 488	14 384 927
Sous-total recettes	12 127 500	2 397 488	14 524 988
Sous-total trésorerie transitoire	-1	1	-124 324
Trésorerie brute			

Cumul des prévisions TTC En Euros	HT AU 31/12/22	TVA	TTC
	Budget actualisé		
Total recettes	158 189 309	19 068 376	177 257 685
Total dépenses	-158 189 308	-21 805 375	-179 994 683
Total trésorerie transitoire	-1	1	2 736 998

ECHancier DE TRESORERIE PREVISIONNELLE « DOMAINE MONTGOLFIER »

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025
Budget actualisé							
B : 1922/201-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conse	-18 705	-3 741	-22 446	-11 822		-10 624	
B : 1922/202-Etudes/Analyses/Diagnostics/Conse	-211 295	-42 259	-253 554			-253 554	
B : 1922/205-Indemnités de Concours	-154 000	-30 800	-184 800				-184 800
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Tvx U	-36 860	-7 372	-44 232	-22 691	-15 832	-2 856	-2 853
B : 1922/401-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie-Réhat	-927 400	-185 480	-1 112 880			-111 288	-1 001 592
B : 1922/402-OPC	-77 900	-15 580	-93 480			-4 674	-88 806
B : 1922/403-Coordonateur Sécurité CSPS	-26 000	-5 200	-31 200	-1 561	-2 381	-1 560	-25 698
B : 1922/404-Contrôle Technique	-52 000	-10 400	-62 400	-3 654	-4 146	-3 720	-50 880
1-Budget Etudes Domaine	-1 504 160	-300 832	-1 804 992	-39 728	-22 359	-388 276	-1 354 629
B : 1922/300-Travaux Agricoles et Paysagers	-1 870 000	-374 000	-2 244 000	-1 938		-1 121 031	-1 121 031
B : 1922/301-Travaux Réhabilitation	-5 200 000	-1 040 000	-6 240 000	-7 675		-3 116 162	-3 116 163
B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment	-516 775	-103 355	-620 130	-431 381	-187 617	-564	-568
B : 1922/303-Tolérance sur Tvx	-227 100	-45 420	-272 520				-272 520
B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau B	-233 679	-46 736	-280 415	-150 021		-130 394	
B : 1922/305-Provision Révisions Prix	-870 836	-174 167	-1 045 003			-522 502	-522 501
B : 1922/320-Imprévis sur Coûts Travaux	-195 015	-39 003	-234 018				-234 018
2-Budget Travaux	-9 113 405	-1 822 681	-10 936 086	-591 015	-187 617	-4 890 653	-5 266 801
B : 1922/501-Frais de Repro / Pub.	-50 000	-9 651	-59 651	-4 992		-54 660	1
B : 1922/502-Assurances (Dortrc)	-155 000		-155 000			-155 000	
B : 1922/503-Services Concédés, Viabilisation Inte	-550 000	-110 000	-660 000			-360 000	-300 000
B : 1922/504-Divers et Imprévis	-150 000	-30 000	-180 000	-350	-35 883	-71 711	-72 056
3-Budget Dépenses Annexes Domaine	-905 000	-149 651	-1 054 651	-5 342	-35 883	-641 371	-372 055
B : 1922/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-576 128		-576 128	-22 974	-5 477	-437 497	-110 180
B : 1922/A340-Rémunération de Liquidation 0,5%	-28 806		-28 806				-28 806
4-Budget Remuneration Domaine	-604 934		-604 934	-22 974	-5 477	-437 497	-138 986
Sous-total dépenses	-12 127 499	-2 273 164	-14 400 663	-659 059	-251 336	-6 357 797	-7 132 471
A : 1922/300-Drac	140 061		140 061	56 819	83 242		
3-Budget Subventions	140 061		140 061	56 819	83 242		
A : 1922/330-Participations Ville Domaine Montg	11 967 439	2 397 488	14 364 927	567 440		7 248 280	6 569 207
4-Budget Participations Equipements	11 967 439	2 397 488	14 364 927	567 440		7 248 280	6 569 207
Sous-total recettes	12 127 500	2 397 488	14 524 988	624 259	83 242	7 248 280	6 569 207
Sous-total trésorerie transitoire	-1	1	-124 324				-124 324
Trésorerie brute				-34 800	-202 894	687 589	1

Cumul des prévisions TTC	HT	TVA	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budget actualisé												
Total recettes	158 189 309	19 068 376	177 257 685	55 308 482	16 735 740	11 243 981	17 577 966	3 102 815	816			73 287 885
Total dépenses	-158 189 309	-21 785 661	-179 974 970	-78 455 106	-4 310 669	-9 566 615	-16 024 901	-7 875 062	-3 926 949	-1 631 119	-538 448	-57 646 101
Total trésorerie transitoire			2 717 285	16 999 337	-7 203 287	16 999 337	4 037 316					-11 116 081
Trésorerie globale				-6 147 287	-925 503	751 863	6 342 244	1 569 997	-2 356 136	-3 987 255	-4 525 703	

ECART ANNEE 2022 MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. CRAC 2022	REEL 2022	ECART	Variation %
B : 1922/403-Coordinateur Sécurité CSPS	-2 976		-2 976	-100%
B : 1922/201-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils				
B : 1922/404-Contrôle Technique	-7 200		-7 200	-100%
B : 1922/430-OPC				
B : 1922/400-Maitrise d'Oeuvre/Ingénierie	-25 741		-25 741	-100%
1-Budget Etudes Domaine	-35 917		-35 917	-100%
B : 1922/300-Travaux Agricoles et Paysagers				
B : 1922/301-Travaux Réhabilitation				
B : 1922/302-Travaux Mise en Sécurité Batiment	-617 988		-617 988	-100%
B : 1922/303-Tolérance sur Tvx	-60 000		-60 000	-100%
B : 1922/304-Travaux Adduction Extérieure Eau Brute	-31 297		-31 297	-100%
B : 1922/305-Provision Révisions Prix				
B : 1922/320-Imprévus sur Coûts Travaux				
2-Budget Travaux	-709 285		-709 285	-100%
B : 1922/501-Frais de Repro / Pub.	-1 366		-1 366	-100%
B : 1922/504-Divers et Imprévus				
3-Budget Divers	-1 366		-1 366	-100%
B : 1922/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-31 062		-31 062	-100%
B : 1922/A340-Rém. de Liquidation				
4-Budget Remuneration	-31 062		-31 062	-100%
Sous-total dépenses	-777 630		-777 630	-100%
A : 1922/330-Participations Ville	1 000 000	567 440	-432 560	-43%
A : 1922-300-Drac		56 819		
4-Budget Participations Équipements	1 000 000	624 259	-432 560	-43%
Sous-total recettes	1 000 000	624 259	-432 560	-43%
D : 1921/A520-TVA Reversée				
Sous-total trésorerie transitoire				
Variation	222 370	624 259	-345 070	

TABLEAU DES ACQUISITIONS

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date acquisition
Terrain 17 Imp Petits Champs	896 B 17	BEOLETTO Edmond	670 000	6 724	100	10/07/2008	06/08/2008
4, Bd du Bassin Jeanne d'Arc	893 H 97	SCI ABRI	25 000	300	83	18/12/2008	09/01/2009
14, Bd du Bassin Jeanne d'Arc	893 H 44	SARL TERRE MARINE	515 200	6 283	82	18/12/2008	09/01/2009
171, Avenue du Merlan	893 C 7 p devenue 264 & 267	Consorts Belleudy	560 000	6 804	82	25/02/2009	27/02/2009
109, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 C 262	Indivis TAILHADES	18 000	219	82	29/05/2009	13/01/2009
Chemin du Four de Buze	896 B 141	Crts Jogand	600 000	7 315	0	29/10/2009	30/10/2009
29, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 D 101p nouvelle ref 893 D 217	Société Nouvelle de HLM	89 100	1 086	82	30/10/2009	17/06/2010
59, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 D 219 & 220	M & Mme SALMI	12 710	155	82	09/03/2010	27/04/2010
171, Avenue du Merlan	893 C 266	SNC SAINTE MARTHE	1	2 298	0	09/03/2010	11/03/2010
188, Ch du Four de Buze	896 B 41	Melle Aggeri	310 000	4 244	0	30/06/2010	22/06/2010
171, Av du Merlan Prémption	893 C 273 et 274	Mme Anne-Marie ALLIO épouse TESSORE	1 800 000	18 800	0	22/12/2010	06/01/2011
99, Bd Notre Dame de Santa Cruz 14ème	893 C 82	M. LULL	680 000	5 110	0	28/04/2011	29/04/2011
72, Impasse des Etoiles	896 M 99	M & Mme Mazzetti	799 000	3 405	0	31/05/2011	06/06/2011
100, Bd Ntre Dame Santa Cruz	893 C 156	M & Mme Ribet	82 800	820	101	31/05/2011	25/07/2011
109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz	893 C 98	Mme Boisdon André née Bégarie	300 000	1 835	0	07/06/2011	10/06/2011
75, Impasse des Etoiles	896 N 16	Mme Joëlle BRECHET Épse CHAUVIN	600 000	3 305	0	14/12/2011	19/12/2011
160, Chem Four de Buze	896 B 159-160-161	Mme Jeanine GUIOT-PIN Épse NICOLET	1 031 900	0	0	30/12/2011	27/01/2012
49 Chemin Four de Buze-Copro	896 M 245	LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A MARSEILLE 14ÈME CHEMIN DU FOUR DE BUZE	1	569	0	30/12/2011	24/01/2012
34, Impasse des Petits Champs	896 B 165	Biggi Louis et Jean-Paul	37 900	379	0	30/01/2013	27/02/2013
Chemin des Bessons	896m45-154-156-153	Société Pal RICARD	2 789 670	24 315	115	28/06/2013	04/07/2013
Chemin du Four de Buze Terrain	96 B42	Brechet/Giarretto	55 000	1 100	50	28/11/2013	12/12/2013
Tse Jeanne Marignan Résidences	896 B 127p1 et 148p1		28 050	0	0	20/12/2013	07/11/2014
Chem du Four de Buze 896 A 30 Campagne Charlotte	896 A 30	Crts ALLO/BENUCCI	870 000	7 300	0	28/02/2014	03/04/2014
Chem du Four de Buze	896 N 113- 112p devenue (119-120-121-122)	Sci Mediterranee	1	0	0	03/03/2014	03/03/2014
34, Impasse des Petits Champs	896 B 176 & 178	Biggi Christian	320 000	1 107	0	31/03/2014	03/07/2014
Bd Ntre Dame Santa Cruz	893 C 85 & 87	Crts Tessore	2 976 000	28 343	105	31/10/2014	07/01/2015
109 Bd Notre Dame de Santa Cruz (Maison+terrain)	Parcelle 893 C 86	M Galliet Auguste	700 000	3 460	0	29/05/2015	15/09/2015
34 Impasse Petits Champs 14eme	896B215 et 216	Cts Biggi Auguste	163 910	1 083	100	22/12/2015	25/02/2016
24 Impasse des Petits Champs	896 B 223 - 225 - 226 -	M. Pierre COQUARD	147 100	1 471	0	22/12/2015	11/02/2016
60 Impasse des Etoiles	896 M 302	Lossl Panico	887 600	8 875	100	30/12/2015	21/03/2016
34 Impasse Petits Champs	896 B 2015 et 216	Cts Biggi Auguste	43 780	394	0	25/02/2016	31/03/2016
60 Impasse des Etoiles	896 M 301 & 303	Loss Panico	294 250	2 675	0	21/03/2016	21/03/2016
76, Chemin du Four de Buze	896 B 203	M Michel DALLAPORTA & Mme Bénédicte CHABERT épse DALLAPORTA	13 000	133	0	30/06/2016	21/07/2016
34, Impasse des Petits Champs-Tvse Camp Long	896B90-896B92-94-96 (Tv Camp long)	Sci Marseille 14ème Impasse des Petits Champs	2 500 000	25 000	100	27/09/2016	29/09/2016
Prémption 15, Imp des Petits Champs	896 B 25 & 34	BOIMOND	1 450 000	9 857	0	22/02/2017	27/02/2017
81, Bd Anatole de la Forge	893 H109 (ex 102p)	HMP	173 860	1 749	99	29/09/2017	27/03/2018
76, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 C 58	Crts DI FRANCESCO	1 550	64	24	29/11/2017	00/00/00
163 av du merlan	893C291	REYFILS	13 100	131	100	29/11/2017	06/09/2019
25, Bd Caune	896 E 62p	M & Mme CHARBONNIER	7 350	98	75	29/11/2017	04/07/2018
imp des petits champs	896B79p	VITA VERDE	65 000	650	100	29/11/2017	00/00/00
155 Av du merlan	893 C217	SAUGE	682 000	6 820	100	30/11/2017	27/12/2017
165 Av du merlan	893 C 14	REYNIER/GARREL	302 500	3 025	100	30/04/2018	03/07/2019
163 Av du merlan	893 C 293	REYNIER	56 990	509	100	30/04/2018	22/07/2019
Acq Sallony Parcelle 896 B 52	896 B 52	SALLONY	41 260	366	110	30/09/2019	00/00/00
34, Impasse des Petits Champs	896 B 205 (ex 97)	Mme BIGGI Michèle	229 970	1 895	0	30/11/2019	03/02/2020
109, Bd Notre Dame de Santa Cruz	893 C 81	Indivision GRAZZIANO	305 130	2 543	120	31/12/2022	00/00/00
Acq MATHIEU Parcelle 896 B 16	896 B 16	MATHIEU	347 500	709	490	31/12/2022	00/00/00
Acq Sallony solde		SALLONY	339 600	3 396	100	31/12/2022	00/00/00
Chemin du bassin	896 H94p	MARIGNAN	1	428	0	31/12/2022	00/00/00
Chemin du Four de Buze-BATI	896 B 140	Crts Jogand	1 470 000	9 800	150	31/12/2024	00/00/00
Acq Trinitaires Parcelle 896 M 42	896 M 42	TRINITAIRES	33 900	339	100	31/12/2024	00/00/00
Acq Trinitaires Parcelle 896 m 232	896 M 232	TRINITAIRES	544 100	5 441	100	31/12/2024	00/00/00
Total 1-Acquisitions			25 983 784	222 728			
109, Bd Ntre Dame de Santa Cruz	893 C 206-207	COMITI	505 500	140	3 610	31/12/2023	00/00/00
Total 1-Acquisitions non validées			505 500	140			
26 Avenue des Pâquerettes 889 L 523	889 L 523 (ex 447p)	VILLE DE MARSEILLE	20 000	1 340	15	30/09/2017	30/11/2017
4 Avenue des Pâquerettes 889 L 525	889 L 525 (ex 149p)	Conseil Régional PACA	1	928	0	30/09/2017	30/11/2017
163 Av du Merlan	893C223p->C308	VDM	1	162	0	29/11/2017	00/00/00
Acq Etat/CD13 Parcelle 896 B 76	896 B 76	DÉPARTEMENT 13 Direction des Routes et Ports	9 000	90	100	31/05/2019	18/02/2019
Voie U240	893 H24,28,25,D76,A91	Ville de Marseille	1	10 201	0	01/12/2022	00/00/00
Elargissement Merlan	893 C 18	Ville de Marseille	0	685	0	31/12/2022	00/00/00
Vallon de Santa Cruz	893 C 114,107,153,168	Ville de Marseille	0	24 442	0	01/01/2023	00/00/00
Total 15-Acquisitions Foncier Public			29 003	37 848			

TABLEAU DES CESSIONS

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

