



SOLEAM

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**OPERATION D'AMENAGEMENT
ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE
N°T 1600901CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2023**

SOMMAIRE

SOLEAM	1
I. INTRODUCTION	3
DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION	3
CONTEXTE ET PROGRAMME :	6
1) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT	7
II. NOTE DE CONJONCTURE	10
I.1. I-Maîtrise foncière (acquisitions, frais, relogements etc)	10
I.II- Etudes :	12
I.2. III-Travaux et honoraires techniques :	13
I.3. IV-Dépenses annexes :	16
I.4. V- Rémunération du concessionnaire :	17
I.5. VI- Frais financiers :	19
I.6. Cessions & participation constructeur	19
I.7. Les autres recettes, I les évènements significatifs de 2023	21
I.8. Participations du concédant :	22
I.9. Trésorerie :	23
III. Opération 192.2 « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	23

I. INTRODUCTION

DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

CONVENTION 06/1306

Type d'opération	Concession d'aménagement à compter du 13/10/2006
Vocation :	Réalisation d'un programme global de construction comprenant des logements dont 20% de logements sociaux, des équipements public (équipements sanitaires, sportifs, sociaux, scolaires, crèches, écoles maternelles, primaires, établissement d'enseignement secondaires....), un parc linéaire, véritable épine dorsale du projet, permettant d'organiser la rétention des eaux pluviales, de développer des modes de déplacements doux et sur lequel viendra s'appuyer le schéma d'aménagement. L'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre. Le projet devra notamment aux préoccupations qualitatives du concédant en prenant les aspects environnementaux et de développement urbain durable dans un objectif de préservation et de valorisation des caractéristiques environnementales du secteur, de maîtrise des impacts du projet sur l'environnement, d'économie e de bonne gestion des ressources naturelles du site et enfin répondre à un équilibre social en matière d'offre de logements.
Concédant	Ville de Marseille puis la Métropole au 1 ^{er} /01/2016
Concessionnaire	Marseille Aménagement puis la SOLEAM suite à une procédure de fusion absorption aboutie le 28/11/13

DELIBERATIONS

Durée initiale :	10 ans à compter du 02 octobre 2006 Prorogée jusqu'en 2030
Concession d'aménagement :	n° 06/1306 approuvée le 2 Octobre 2006 Délibération 06/0893/TUGE Avenant n° 1 : délibération n° 08/1240/DEVD du 15/12/2008 Avenant n° 2 : délibération n° 09/0982/DEVD du 05/10/2009 Avenant n° 3 : délibération n° 10/0975/DEVD du 25/10/2010 Avenant n° 4 : délibération n° 11/0866/DEVD du 17/10/2011 Avenant n° 5 : délibération n° 12/0541/DEVD du 25 juin 2015 Avenant n° 6 : délibération n° 13/0472/DEVD du 17 juin 2013 Avenant n° 7 : notifié le 14/03/14 et actant le transfert de la convention de concession d'aménagement à la SPL SOLEAM Avenant n° 8 : délibération n° 14/0583/UAGP du 10 octobre 2014 Avenant n° 9 : délibération n° 15/0475/UAGP du 29 juin 2015 Avenant n° 10 : délibération n° FCT 020-1442/15/CC du 20 novembre 2015

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

Avenant n°11 : délibération n°URB 018-1422/16/CM du 15 décembre 2016
Avenant n°12 (19/0325) : délibération n°URB 018-5613/19/BM du 28 Mars 2019
Avenant n°13 (19/0710) : délibération n°URB 031-6453/19/CM du 20 Juin 2019
Avenant n°14 (170119) : délibération n°URB 013-9684/21/CM du 15 avril 2021
Avenant n°15 : délibération n°URBA 020-11118/21/CM du 16 Décembre 2021
Avenant n°16 : délibération n°URBA 033-12124/22/CM du 16 Décembre 2021. Précision concernant la participation d'équilibre. Prorogation de l'opération.

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Dernier bilan :	2020-approuvé le 17/12/2021 par la Métropole
<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>	1,37 Millions € TTC
<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 €

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

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
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

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP.192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

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	0,24 Millions € TTC
BUDGET TOTAL ZAC	177,257 Millions € TTC

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Rémunération proportionnelle sur dépenses	5% sur dépenses HT hors frais financiers
Rémunération proportionnelle sur recettes	7% sur recettes HT
Rémunération forfaitaire	*5000€ par protocole foncier concernant des terrains publics (collectivité locale, Etat) *50 000€/an depuis le CRAC au 31/12/2022 pour 3 ans.
Rémunération de liquidation	30 000 € qui est modifié par « la demi-somme des dépenses et recettes HT*0,05% »

CONTEXTE ET PROGRAMME :

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 arrondissement 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.

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

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 Ansaldi, 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.

1) 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.

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

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 :

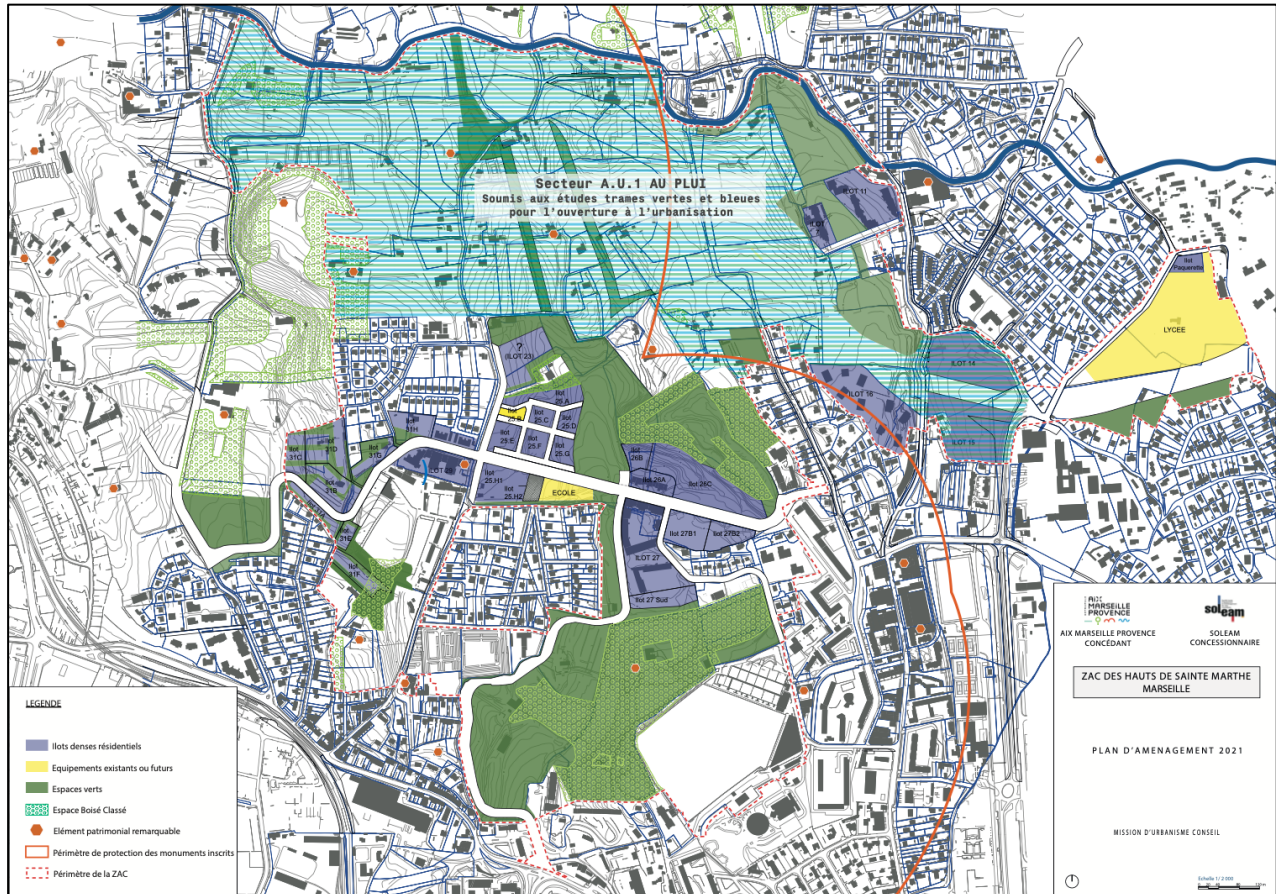
- raisonner sur chaque îlot potentiellement constructible (densité, accès, espaces libres, orientation...), dans un souci de prise en compte de règles écologiques et d'économie de réseaux, ménageant l'espace naturel ;
- offrir une forme d'habitat respectueuse de l'environnement exceptionnel du territoire, 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.

PLAN D'AMÉNAGEMENT DE L'OPÉRATION

Plan d'aménagement 2021



II. NOTE DE CONJONCTURE

DEPENSES

I.1. I-Maîtrise foncière (acquisitions, frais, relogements etc)

A- AVANCEMENT à FIN 23 ;

La première procédure de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité conjointe a été approuvée par arrêté préfectoral le 28 mars 2013. Il convient de préciser que cette 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.

Au 31 décembre 2023, :

- 3 procédures d'expropriation sont encore en cours (SCI Vita Verde, Sallony et Di Francesco)
- 3 procédures de mise en demeure (MDA) sont en cours :
 - 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

Concernant les rétrocessions foncières, les procédures de reprise en gestion et de rétrocession des premiers aménagements de la Centralité Mirabilis et la voie nouvelle U240 sont toujours en cours.

En 2023, la Direction de l'Eau de l'Assainissement et du Pluvial a repris en gestion les réseaux humides et ouvrages hydrauliques créés dans le cadre de la première phase de développement de la Centralité Mirabilis (02/08/23).

Le PV3 valant prise en gestion de l'ensemble des ouvrages de la voie U240 a été signé par AMPM (06/01/23).

Le foncier du projet d'élargissement de l'Avenue des Pâquerettes a été rétrocédé à la Métropole (AA 20/11/23).

B- Les évènements significatifs de l'année 2023

L'année 2023 a été marquée par :

- Le jugement définitif dans le cadre de la procédure de mise en demeure COMITI au titre de la ZAC pour un montant particulièrement élevé de 705 K€HT.
- La décision du Concédant suite au COTECH de juin 2023 de se porter acquéreur du solde des terrains de l'hoirie LOSSEL PANICO, concerné par la voie nouvelle U236 et l'OAP des Bessons afin de pouvoir réaliser l'îlot 31 B (découpage foncier incohérent), de maîtriser la réalisation des îlots 31 C et D, et de pouvoir réaliser la voie verte proposée lors du COTECH afin d'assurer une liaison douce PMR entre la centralité Mirabilis et le secteur Bessons. Consécutivement la maîtrise foncière de l'îlot 23 n'est plus un objectif.
- La décision de justice rendue dans le cadre de la MDA de la parcelle MATHIEU qui conclut que ce bien doit être acquis par la Ville de Marseille. Cette acquisition est donc sortie du bilan prévisionnel.

○

C- PRÉVISIONNEL 2024 et années suivantes :

Pour 2024 les objectifs sont les suivants :

- Poursuivre les discussions avec la hoirie LOSSEL PANICO dans un cadre amiable.
- Réitérer l'acte authentique pour l'acquisition de l'ER pour l'élargissement du Chemin du Four de Buze auprès de l'hoirie JOGAND, estimé à 92K€
- Attente du jugement définitif dans le cadre de la MDA GRAZZIANO, provisionner à hauteur de 265K€.

Pour les années suivantes les objectifs fonciers sont les suivants :

- Ouvrage U240 : Régulariser l'acquisition de la parcelle 896H1, bien sans maître, à rétrocéder. Régulariser la rétrocession des autres fonciers constituant cet ouvrage.
- Élargissement du Chemin du Four de Buze Nord : Finaliser l'acquisition de la parcelle SALLONY. Compte tenu de la complexité de ce dossier l'objectif d'acquisition a été fixé pour 2025.
- U236 : Acquisition des emprises nécessaires auprès de la Congrégation Religieuse des Trinitaires.
- Ilot Pâquerettes : Céder le délaissé de voirie, L447p3 à l'opérateur qui réalisera cet îlot,
- Régulariser la servitude de passage suite à l'acquisition des terrains BIGGI.

D- VARIATIONS BUDGETAIRES

Compte tenu de ce qui précède, les postes budgétaires suivants sont modifiés :

- 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions du Secteur Nord : Budget augmenté suivant la décision de justice attendu dans le cadre du dossier GRAZZIANO ;
- 192/116 SALLONY 896B52 : la partie de ce tènement foncier correspondant à l'îlot 23 est sortie des objectifs d'acquisition ce qui représente une économie de 298K€ ;
- 192/117 JOGAND 896B141 : la partie de ce tènement foncier correspondant à l'îlot 23 est sortie des objectifs d'acquisition ce qui représente une économie de 1 378K€ ;
- 192/118 MATHIEU 896B16 : ce budget est supprimé ce qui représente une économie de 390K€ ;
- 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions : budget ajusté suivant décision de justice attendu (JOGAND) et ramené à 20% des acquisitions prévisionnelles ;
- 192/142-Frais d'Acquisition 7% : budget ramené à 7% des dépenses d'acquisition suivant la réalité du coût des émoluments notariés ;
- 192/145-Taxes Foncières : Budget revu à la hausse suivant le rythme des rétrocessions, l'augmentation du coût de la TF et des acquisitions prévisionnelles ;
- 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique : Superficie concernée mise à jour afin d'inclure les terrains LOSSEL PANICO (66 324 m2) et mise à jour du montant de la redevance archéo (0,68€ en 2024).

Au CRAC 2023, de nouveaux postes sont créés avec un budget à 0€ afin d'anticiper et/ou d'alerter le Concédant au regard du contexte foncier et de l'analyse qui en est faite par l'Aménageur :

- o 192/nouvelle ligne Acquisition LOSSEL PANICO 896 M149, 287, 300, 301, 304 et 305 : création d'un nouveau poste budgétaire à 0€ ;
- 192/nouvelle ligne Acquisition EYMAR 896 N15 : ce terrain mitoyen de la parcelle 896N16 propriété de la SOLEAM est en cours de mutation. Le propriétaire a sollicité l'Aménageur pour lui céder une partie de terrain. Cette acquisition permettrait d'étendre la surface de l'îlot à bâtir et d'avoir un découpage foncier moins complexe (une éventuelle augmentation de la SDP devra donner lieu à une modification de l'OAP). L'accord du Concédant sur cette acquisition va être sollicité. Budget prévisionnel 90K€
- 192/nouvelle ligne Acq LEGARNISSON 896 M102 ; Ce terrain non bâti mitoyen de la propriété LOSSEL PANICO a fait l'objet d'un permis d'aménager dont la viabilité est à vérifier. Le propriétaire souhaitait vendre ce terrain ainsi que deux autres parcelles (103 et 105). Cette vente n'a pas abouti à ce jour. Le propriétaire s'est manifesté auprès de la SOLEAM pour la cession de son terrain. Budget prévisionnel 96,6K€

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP.192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

- 192/nouvelle ligne FONCIER BESSON hors ZAC ; Sous réserve des décisions du Concédant l'élargissement et la requalification du tronçon Sud du Chemin des Bessons pourrait être inclus dans la concession actuelle afin d'assurer le passage des transports en commun tel que prévu dans le schéma de desserte initial de la ZAC avec la création de la voie nouvelle U236. Nonobstant le passage des transports en commun, la requalification de ce tronçon du chemin des Besson permettrait également d'apporter des réponses aux dysfonctionnements existants. Aussi, le financement de ce projet pourrait donner lieu à une participation d'Équipement spécifique financée par la Direction de la Voirie.

I.II- Etudes :

E- AVANCEMENT A FIN 2023

La modification du dossier de réalisation et la réduction du périmètre de ZAC envisagé au 31/12/2023, a nécessité le lancement du marché de modification des documents cadre de la ZAC, 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.

Il s'agit 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, réglementaires, 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 ».

A fin 2023, outre les études pré-opérationnelles et opérationnelles de maîtrise d'œuvre, les démarches opérationnelles pour la modification de documents cadre de la ZAC et la réduction de son périmètre se sont poursuivies avec :

- La 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 des missions pour :
- 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 ;
- L'accompagnement et le suivi des procédures réglementaires nécessaires ;

F- Les évènements significatifs de 2023

L'année 2023 a été marquée par :

- Le lancement des études pour la modification des documents cadre de la ZAC ;

G- PRÉVISIONNEL 2024 et années suivantes :

Les principales études à poursuivre ou à engager sont les suivantes :

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

- L'achèvement de la mission de synthèse pour la gestion des eaux pluviales, permettant notamment d'alimenter le dossier de modification des documents cadres ;
 - o La poursuite des démarches et des études en vue de la préparation de la modification des documents cadre de la ZAC.
 - o Poursuite de la mise en œuvre des îlots 25 C, E et F dans le respect des ambitions de qualité urbaine et environnementale de la ZAC.
 - o La poursuite des réflexions pour une nouvelle mise à jour des prescriptions de la Charte QE (selon les attentes du Concédant) ;
 - o Quitus de la Convention concernant la mise en œuvre des protections acoustiques dans le cadre de la création de la voie nouvelle U240 ;
- La poursuite des réflexions sur la composition urbaine de la zone de transition entre la centralité Mirabilis et le futur parc agricole des piémonts de l'Etoile (îlot 23 et Secteur de l'étoile) et la poursuite des études sur l'îlot Pâquerettes ;
- Le lancement des études pré-opérationnelles dans le secteur de l'OAP Besson U236 (études préalables, études de sols, étude, étude de composition urbaine...) ;
 - o Le lancement des études de conception pour le parc Mirabilis (définition du périmètre et du programme) ;
 - o 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.
 - o Poursuite de démarches pour la mise en œuvre d'un équipement public sur l'îlot 25 B.

H- VARIATIONS BUDGETAIRES

Les postes composants le budget études évoluent de la façon suivante :

- o 192/201 Études générale : RAS
- o 192/202 AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...) : ce poste évolue à la hausse pour tenir compte de l'augmentation de la durée de la concession. Cette augmentation est compensée par la baisse du poste 204.
- o 192/203 : Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...) : Budget maintenu en l'état au 31/12/23.
- o 192/204 : Budget revu à la baisse pour compenser l'augmentation du poste 202

I.2. III-Travaux et honoraires techniques :

A- AVANCEMENT (cumul) à FIN 23 ;

A fin 2023, les travaux de viabilisation et d'aménagement de l'îlot 25 Nord dans le cœur de quartier Mirabilis se poursuivent afin d'accompagner la réalisation des îlots 25 C, E et F ainsi que les études de conception des zones restant à aménager ou à requalifier dans le secteur Sud de la ZAC.

o Les évènements significatifs de 2023

En 2023, les travaux de viabilisation et d'aménagement urbains et paysager du cœur de quartier Mirabilis se sont poursuivis et ont permis la livraison du programme de construction FLOREA (ILOT 25A) de SOGEPROM ainsi que la création d'un talus planté afin d'accompagner la transition entre les îlots bâtis et le futur parc Mirabilis.

L'année 2023 a été marquée par le lancement des études de Maîtrise d'œuvre pour la requalification de la rue Etienne Dolet et du chemin du Four de Buze.

B- PRÉVISIONNEL 2024 et années suivantes

Secteur Sud

○ **Mirabilis : Cœur de quartier et secteur Est**

Les travaux :

- Viabilisation des îlots 25C, 25 E&F suivant le planning de réalisation des bâtiments ;
- Implantation de bornes IRVE sur la rue Gabriel Audisio ;
- Requalification de plusieurs tronçons de voies permettant notamment la création de poche de stationnement : Chemin du Four de Buze (Nord), Avenue du Parc Montgolfier (Nord) ;
- Réparation des fuites du réseau d'eau brute (secteur du Bois Chenu) ;
- Réalisation des aménagements urbains et paysagers (de surfaces) de l'îlot 25 Nord afin de permettre la reprise en gestion des ouvrages ;

○ **Requalification du Chemin du Four de Buze et de la rue Etienne Dolet et du Bd de Reims hors ZAC ;**

Les études techniques :

- Etude de conception niveau AVP pour la requalification du Chemin de Four de Buze, de la rue Etienne Dolet et du Bd de Reims ;
- Etude de conception niveau EP de la U236 ;
- Etude de conception niveau EP dans le secteur Mirabilis EST pour : la création du Cheminement piéton Montgolfier, le parachèvement de la rue Gabriel Audisio,

○ **Secteur Mirabilis : Etoile :**

- L'élargissement et la requalification du Chemin du Four de Buze jusqu'à l'impasse des étoiles ;
- La viabilisation de l'îlot 23

○ **Secteur Ouest OAP Bessons :**

- Lancement de nouvelles études préalables de VRD et des études urbaines pour la mise en œuvre de l'OAP avec l'accompagnement d'un économiste de la construction.
- Programmation du diagnostic archéologique.
- Préparation des études techniques pour la déconstruction de deux maisons d'habitation situées sur des îlots à bâtir au 74 et 75 impasse des Etoiles.

○ **Secteur Nord**

○ **Secteur SANTA CRUZ**

- Reprise des études pour la déconstruction de deux maisons d'habitations situées au 109 bd notre dame de Santa Cruz (GALICET, BOISDON).
- Préparation d'une consultation en vue de la réalisation des études techniques pour envisager la réhabilitation de la maison LULL.

○ **Secteur des petits Champs**

- Travaux d'urgence Campagne LAGET
- Alimentation en AEP des terrains BIGGI
- Déplacement de compteur 24 impasse des petits Champs

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

○ Secteur Pèbre d'Ail

- Aménagement du secteur de l'OAP Pèbre d'Ail et notamment, à court terme, viabilisation du Commissariat 13/14.

C- VARIATIONS BUDGETAIRES

○ Budget travaux :

Poste 303 « Projet U240 » : solde du projet prévu pour 2024

Poste 304 : dépenses prévisionnelles liées à la convention acoustique avec HMP, suivant la validation du niveau de performance acoustiques des logements témoins. Solde prévu pour 2024

Poste 306 « Aménagement ilot 25Nord » : les dépenses prévisionnelles de 2024 à hauteur de -612K€ HT intègre :

- Les travaux de viabilisation de l'ilot 25 C
- Les travaux de requalification du Chemin du Four de Buze au droit de l'ilot 25 Nord
- Une provision de 4,4M€HT de 2024 à 2028.

Poste 307 : Parc Mirabilis/Viabilisation ILOT 23 Provision de 1,6M€HT à partir de 2026

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 1,5M€ de 2024 à 2026. Mobilisé en 2024 pour la création des borne IRVE sur la rue G. Audisio et pour la requalification de l'Avenue du parc Montgolfier Nord

Poste 311 « Secteur Dolet Besson » : une provision de 4,3 M€HT à partir de 2025. Ce budget évolue à la baisse à hauteur de -1,2M€ afin d'identifier spécifiquement certaines dépenses dans des postes budgétaires dédiés. Cette diminution de poste est répartie de la façon suivante :

- Un poste est créé pour les "déconstructions secteur OAP" : création d'un nouveau poste budgétaire afin d'identifier les dépenses des déconstructions des bâtiments nécessaires à la mise en œuvre de l'OAP. Ce poste intègre la déconstruction des bâtiments nécessaires pour la création de la voie nouvelle U236 (Trinitaire) dont le coût était incluse dans le poste 311.

Ce poste intègre également la déconstruction de plusieurs bâtiments dont l'acquisition n'était pas prévue initialement (parcelle N16 CHAUVIN; parcelle M99 MAZZETTI ; LOSSEL PANICO). Ces déconstructions permettront la cession de ces terrains et donc la perception de recettes nouvelles.

Ce poste intègre 10% d'aléa. Budget estimé à 400K€ au CRAC 2023 ;

- Pour le projet de requalification "Dolet Four de Buze" le poste 311 est réduit du montant des travaux de requalification du Chemin du Four de Buze et de la rue Etienne Dolet dans le périmètre de la ZAC, estimés à ce jour.

Parallèlement, deux nouvelles lignes à 0€ sont créées au CRAC 2023 dans la prévision de la requalification de la rue Etienne Dolet et du Bd de Reims hors ZAC. Ce poste est établi suivant les estimations des études techniques (EP, AVP) et intègre 10% d'aléas.

La répartition budgétaire est donnée ci-dessous, toutefois, pour faciliter le pilotage financier de ce projet une seule ligne budgétaire est créée au CRAC pour un budget total de 3053K€HT.

Budget ZAC DoletFour de Buze	0			-113	-908	-113				-1 134	-1 134
Budget Hors ZAC Dolet - Reims	0			-192	-1 151	-576				-1 919	-1 919

Enfin, le budget résiduel du poste 311, sera affiné et précisé suivant l'avancement des études pré-opérationnelles, des études techniques, de l'inflation, et des financements possibles à obtenir auprès de la GEMAPI dans le cadre de la gestion des EP. Ce travail sera mené à bien à horizon 2026.

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

- Poste 312 « divers » : Ce poste va être mobilisé de façon importante afin de réaliser les travaux de mise en sécurité de la Campagne Laget à l'issue du squat en cours. Une augmentation de ce poste est à prévoir pour les années futures. Au 31/12/23 ce poste augmente de 50K€ en déduction du poste 508. Cette augmentation correspond à la réalisation des travaux d'adduction en eau potable des terrains BIGGI conformément aux accords conclus avec la SOLEAM lors de l'acquisition de ces terrains.

- Poste 318 « Parachèvement » : Provision fixée à 470 000 €HT intégrée au poste 310. Poste à 0 au 31/12/24.

Le CRAC au 31/12/23 intègre un nouveau poste budgétaire à 0€ pour la requalification du Chemin des Bessons hors ZAC. La réalisation potentielle de ces travaux devra être équilibrée par une nouvelle recette de participation.

- Poste 320 : En l'attente d'arbitrages du Concédant concernant l'augmentation de la participation métropolitaine d'Équilibre les nouveaux postes budgétaires correspondant à l'acquisition LOSSEL PANICO, aux travaux de requalification Dolet-Reims ne sont pas prises en compte dans ce CRAC. La non prise en compte de ces dépenses génère un bilan créditeur. Pour équilibrer le CRAC, dans l'attente du COPIL d'arbitrage, le surplus-positif est inscrit sous la forme d'une provision de 2284 K€ qui sera réaffectée suivant les arbitrages. (Poste 320 - Aléas)
- Poste 321 « Travaux Autres Secteurs Nord », ce poste budgétaire est mobilisé afin de réaliser les travaux de viabilisation nécessaires pour la construction du Commissariat du 13/14. Le budget prévisionnel alloué vient en déduction du reste à programmer en dépense (poste 508). Ce poste sera également mobilisé pour intégrer les dépenses prévisionnelles pour la viabilisation et l'aménagement de l'OAP du secteur Pèbre d'Ail concernant les îlots 14 et 15, lorsque celles-ci seront précisées.
- Poste 324 « Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz » au CRAC 2023 le budget prévisionnel est maintenu à hauteur de -317K€HT.

○ Budget honoraires techniques

Les postes budgétaires d'honoraires techniques encore actifs, correspondent à 12% du coût des travaux.

Au CRAC 2023 le poste 192/401 honoraires techniques Mirabilis évolue à la hausse compte tenu de l'augmentation du budget 2a Travaux Mirabilis. L'augmentation est d'environ 900K€HT.

Ce poste intègre les honoraires techniques du secteur Dolet Bessons en ZAC et hors ZAC.

Le poste 192/404 honoraires techniques nord ZAC est ajusté à 12% du coût des travaux du budget 2c- Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+ Bessons).

Le poste 192/405 Coordination est maintenu au CRAC 2023. Les dépenses prévisionnelles sont lissées entre 2024 et 2028 à hauteur de 52K€HT/an.

I.3. IV-Dépenses annexes :

A- PRÉVISIONNEL ET VARIATIONS BUDGETAIRES

Poste 500 - Charges de gestion : Ce poste comprend 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). Le budget restant est d'environ 160K€HT en tenant compte d'une augmentation de 61K€HT afin de maintenir un budget minimum provisionné de façon décroissante entre 2024 et 2028. L'augmentation de ce poste est compensée par la baisse du poste 506.

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.

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

Poste 502 - Les assurances : Les dépenses de ce poste sont induites par le patrimoine foncier maîtrisé, environ 4K€/an.

Poste 503 - Les frais sur ventes : Au CRAC 2023 ce poste est soldé aux montants réellement dépensés et le budget non consommé est basculé le reste sur le poste 500 Charge de gestion.

Poste 504 - Les frais d'avocat, huissiers : Au CRAC 2023 le budget de ce poste est maintenu. Toutefois, compte tenu de la prorogation de la concession, il pourrait être nécessaire d'augmenter le budget de ce poste d'ici la clôture de l'opération. Ces dépenses sont provisionnées pour environ 9K€HT jusqu'en 2029.

Poste 505 - La communication et la médiation : ce poste budgétaire est mobilisé pour le financement du site internet dédié à l'opération d'aménagement <https://www.hautsdesaintemarte.fr/> et sa mise à jour ainsi que pour toute action de communication initiée par la SOLEAM dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

Ce poste finance également les actions mises en œuvre dans le cadre de la médiation de proximité tels que les Comités de Suivi, réunions d'information auprès des CIQ, réunions publiques....

Les dépenses sont lissées entre 2024 et 2029 à hauteur de 54K€HT/an.

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 30K€HT/an. Ce budget est revu la baisse au CRAC 2023 (-166K€HT).

Poste 508 – Reste à programmer (dépenses) Ce poste a été créé afin de regrouper les dépenses prévisionnelles du secteur Nord, en cours de ré-orientation par le Concédant et de maintenir un budget constant permettant la mise en œuvre du projet correspondant au dossier de réalisation en vigueur. Ce budget comprend, les dépenses foncières, les dépenses de travaux, les aléas correspondants, les honoraires techniques et la rémunération de l'Aménageur induites.

Poste 507 - Gestion transitoire des terrains

Ce poste a été créé en 2020, afin d'identifier 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 rétrocession de ces terrains au Concédant (bien de reprise). Les dépenses allouées à ce projet sont couvertes par une participation ad hoc de la Métropole déterminée entre la DAO (direction de l'Aménagement Opérationnelle) et la DAAD (Direction de l'Agriculture).

Ainsi ce poste inclut indifféremment, des dépenses de travaux (yc aléas), des dépenses d'études, d'honoraires techniques et de gestion en lien avec les baux ruraux.

Ce poste de dépense est donc équilibré par une recette de participation correspondante.

Au CRAC 2023, ce poste est maintenu en l'état.

I.4. V- Rémunération du concessionnaire :

I- PRÉVISIONNEL 2024 et années suivantes :

- Rémunérations sur dépenses : 5% HT des dépenses

2024 : 130K €HT de rémunération sur dépenses prévue

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

- Rémunérations sur recettes : 7€HT des recettes

Compte tenu de la conjoncture économique, la réitération de l'îlot 25 E et F en 2024 est incertaine. Elle est reportée à 2025. Toutefois, si cette cession peut être réalisée en 2024, elle le sera dans le cadre d'une vente à terme. Avec une perception de la rémunération induite par cette cession en 2024 et un versement des fonds en 2025.

La rémunération générée est de 196K€HT.

- Rémunérations estimées sur participations constructeurs :

La rémunération sur les participations 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.

- **VARIATIONS BUDGETAIRES**

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 correspondants.

Le poste A310 rémunération sur dépenses (5%) évolue à hauteur de -36K€HT

Le poste A320 rémunération sur recette (7%) évolue à hauteur de -96K€HT

Le poste 192/A302 : Rémunère les protocoles fonciers avec les collectivités publiques.

2024 : une rémunération est attendue suite au protocole foncier pour la rétrocession des bien de retours de l'avenue des Pâquerettes.

2025 : une rémunération est attendue dans le cadre de la procédure de bien sans maître de la parcelle 896 H1.

Ce poste rémunère également le travail de commercialisation 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, ainsi que le travail relatif à la mise en place et à la gestion de baux (hors baux ruraux) et conventions de toutes nature, dont les recettes correspondantes (lorsqu'il y en a) ne sont pas corrélées à la charge de travail induite.

Au CRAC 2023 ce poste augmente de 245K€HT afin d'intégrer la rémunération forfaitaire nécessaire à la bonne conduite de l'opération jusqu'à son terme actuel en 2030.

Le poste 192/A311 « Rém sur dépenses de Gestion transitoire » correspond à 5% de rémunération du poste de dépense 192/507.

Il est proposé de créer une nouvelle ligne pour la rémunération sur recettes correspondant à 7% des recettes de fermages (poste budgétaire créé au CRAC 2023) soit moins de 2K€ suivant les recettes de fermages estimée jusqu'en 2030.

Aussi, il est proposé au Concédant de discuter, en vue du CRAC 2024, de la création d'une rémunération forfaitaire spécifique rémunérant le temps passé par l'Aménageur pour assurer la mise en œuvre, le pilotage des projets et la gestion des bien, permettant d'assurer une gestion transitoire conforme à la volonté métropolitaine des terrains devant lui revenir au terme de la ZAC (bien de reprise). Ces prestations ne sont pas incluses dans les rémunérations forfaitaires actuelles. En effet, en l'absence de volontés métropolitaines particulières les biens de reprises (terrains nus ou bâtis plus ou pas concernés par le projet d'aménagement urbain), sont laissés sans usage et les actions de l'aménageur se limitent aux obligations de sécurité et de débroussaillage.

Le poste budgétaire n°A325 « rémunération sur participation 7% » a été créé pour tenir compte des rémunérations sur participations constructeur initialement intégrées en rémunérations sur recettes afin de distinguer les recettes attendues de la cession de terrains par l'Aménageur et celle résultant de la mise en œuvre de projet sur terrains privés.

Le poste 192/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

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

des dépenses et recettes HT (hors rémunération, frais financiers et participations du Concédant). Cette rémunération à hauteur de 249K€HT sera perçue lors de la clôture de l'opération.

I.5. VI- Frais financiers :

Les frais financiers sont liés :

- Aux financements par emprunts pour 2 021 K€ prévus en fin de concession. A fin 2023, deux emprunts en cours souscrits sur l'exercice aux conditions suivantes :
 - Prêt 1 :
 - Montant : 2,5 M€
 - Organisme prêteur : ARKEA
 - Taux : 4.44% fixe
 - Durée : 7 ans
 - Garantie AMPM : 80%
 - Échéancier : remboursement infine 2030
 - Prêt 2 :
 - Montant : 2,5 M€
 - Organisme prêteur : BANQUE POSTALE
 - Taux : 2.22% fixe
 - Durée : 7 ans
 - Garantie AMPM : 80%
 - Échéancier : remboursement infine 2030
- Aux financements court terme pour un total de 1 675 K€ dont 146 K€ réalisés à fin 2023 et 1 110 K€ de provision en fonction de l'exécution financières des dépenses et recettes.

RECETTES

I.6. Cessions & participation constructeur

- AVANCEMENT à FIN 23 ;

Au 31 décembre 2023 :

- 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 projetée à terme compte tenu des nouvelles orientations est d'environ 167 000 m2 dont environ 135 500 m2 de logements (hors OAP Pèbre d'Ail).

- Les évènements significatifs de 2023

L'année 2023 a été marquée par :

- La cession de l'îlot 25 C au promoteur CONSTRUCTA dans le cœur de quartier Mirabilis.
- La signature du compromis de vente avec le promoteur DEMATHIEU BARD IMMOBILIER, le lauréat de l'appel à Candidature et à Projet lancé pour la commercialisation des îlots 25E&F,

&

A- PRÉVISIONNEL ET VARIATIONS BUDGETAIRES

Les prévisions de recettes au 31 décembre 2023 sont les suivantes :

Cœur de quartier Mirabilis :

- Lot 25 E et F : Réitération d'un acte authentique en 2024 dans le cadre d'une vente à terme donnant lieu au versement de la recette de cession en 2025. Le montant de la recette attendue est maintenu nonobstant un éventuel changement de programme.
- Ilot 25 B : Recette prévisionnelle décalée en 2026 pour 1000m² de SDP à 84€. Cet îlot initialement fléché pour réaliser du logement social a finalement été réservé pour la réalisation d'un équipement collectif à la demande de la Ville de Marseille, anciennement Concédante de l'opération. Le projet n'avançant pas l'Aménageur a réinterrogé la collectivité qui n'a pas donné suite. Au CRAC 2023, il est proposé de maintenir une recette de cession pour la réalisation d'un équipement qui pourrait être la réalisation d'un parking en silo après consultation et réalisation d'études ad hoc avec la Direction de la Mobilité de la Métropole.
- ILOT 23 : Recette de cession prévisionnelle est supprimée et remplacée par une recette de participation constructeur en 2026 sur la base de 3000m² de SDP.
Au CRAC 2023 le montant de la participation constructeur est de 241 €HT/m²/SDP
- Boulevard de Reims : Convention de participation signée avec le DIOCESE pour la réhabilitation et l'extension d'un bâtiment existant (DOJO) pour réaliser des logements. Le versement d'un séquestre de 100 912 € est attendu en 2024 avec un risque de ripage en 2025 suivant l'avancement du PC.

Secteur OAP BESSON :

Ce secteur opérationnel correspond à la réalisation de 8 îlots à bâtir déclinés n°31 de A à H pour 13 100 m² répartie entre recette de cession et recette de participation. La perception de recette dans ce secteur est conditionnée par la réalisation de la voie nouvelle U236.

- Cessions

Au CRAC 2023 les recettes de cessions augmentent à hauteur de 1580€HT compte tenu de la décision du Concédant de se porter acquéreur du solde du terrain de l'îlot 31B et des terrains correspondant aux îlots 31 C et D.

Ainsi à ce jour, la SDP totale à céder par l'Aménageur est de 11 000m² avec les objectifs de commercialisation suivants dépendant de la création de la voie nouvelle U236 :

2026 : Signature de compromis de vente. Il est proposé au Concédant de réaliser un appel à candidature et à projet. Afin de sécuriser au mieux le prix de vente de ces îlots, un économiste de la construction et un expert immobilier seront sollicités afin d'établir un bilan prévisionnel permettant de confirmer le montant de la charge foncière attendue (400€HT/m²/SDP) au regard de la SDP projetée et compte tenu de la nécessité de prendre en compte : les contraintes topographiques (architecture dans la pente), hydrauliques, architecturales (périmètre ABF), de qualité durable (Charte QEOD), de commercialisation (conjoncture économique à l'approche des lancement commerciaux).

2028 : AA

- Participations constructeurs :

- Ilot 31E et 31F : Dans le secteur de l'OAP BESSON ces deux îlots ont vocation à être réalisés par des opérateurs privés. Les terrains appartiennent à la Congrégation religieuse des Trinitaires est sont constitutifs du groupe

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

scolaire Margalhan. Cette recette est prévue pour 2030 compte tenu de l'incertitude quant à sa réalisation à plus court terme. La recette de participation est attendue sur la base de la SDP estimée à ce jour à savoir :

- ILOT E - 850 m2 SDP
- ILOT F - 1250 m2 SDP

Au CRAC 2023 le montant de la participation constructeur est de 241 €HT/m2/SDP

Secteur OAP Pèbre d'Ail et Pâquerettes :

Dans ce secteur à l'Est de la ZAC la réalisation d'un projet sur l'îlot privé PAQUERETTES est attendue depuis plusieurs années. Toutefois, compte tenu notamment des contraintes hydrauliques particulières sur ce terrain et de la conjoncture (politique, économique...) aucun des projets engagés n'a pu aboutir jusqu'à ce jour. La recette prévisionnelle prise en compte au CRAC 2023 est celle correspondant à la Convention de participation signée en juillet 2022 avec le promoteur EDOUARD DENIS. La recette prévisionnelle est décalée à 2026 pour les raisons évoquées ci-avant.

Afin de réaliser un projet permettant de solutionner les problématiques hydrauliques qui implique plusieurs acteurs, La ville de Marseille propriétaire foncier, la Région à travers le Lycée St Mitre et l'AREA gestionnaire, la Métropole Concédante et gestionnaires des eaux pluviales), la SOLEAM propose de se porter acquéreur de ce terrain privé afin de mener à bien un projet d'ensemble permettant de finaliser le projet d'aménagement dans ce secteur et de solutionner efficacement les problématiques hydrauliques.

Si cette proposition est retenue, le coût de cette acquisition sera estimée en vue du prochain CRAC.

Dans ce secteur est également prévue au PLUi une OAP pour la production de logements sur les îlots 14 et 15. Ces îlots ne sont pas maîtrisés par l'Aménageur. Cette OAP non souhaitée par le Concédant a été incluse à la demande de la Ville de Marseille.

La mise en œuvre opérationnelle de ces îlots du secteur Nord n'était plus attendue aussi les recettes prévisionnelles (et les dépenses, acquisition et de viabilisation induites) avaient été regroupés dans les postes « reste à programmer » en dépense et en recette. Au CRAC 2023 cette situation est maintenue en l'état. Les recettes du reste à programmer sont indiquées en 2030.

La mise en œuvre de cette OAP dans le cadre de la ZAC sera questionnée dans le cadre du travail engagé pour la mise en œuvre des documents cadre de la ZAC.

I.7. Les autres recettes, I les évènements significatifs de 2023

Perception d'une recette de participations constructeur initialement non attendue RADDADI pour 3 116€HT.

Encaissement des refacturations de consommations d'eau et d'électricité du programme CONSTRUCTA ILOT 25 D.

B- PRÉVISIONNEL ET VARIATIONS BUDGETAIRES

Poste 192/500 Produits de Gestion locative : ce poste incluait l'indemnité d'occupation les JARDINS DE JULIEN (parcelle 896 A 30). Compte tenu de la volonté de transformer la COP en bail rural la recette attendue sera incluse dans un nouveau poste spécifique.

Les dépenses prévisionnelles de 2024 correspondent à des factures émises en attente de règlement.

Au CRAC 2023 il n'y pas de produit de gestion locative ou d'indemnité prévisible au-delà de 2024.

Comme indiqué, il est proposé de créer un nouveau poste dédié aux recettes issues des fermages correspondant aux baux ruraux existants ou en cours d'élaboration.

Au CRAC 2023 les recettes prévisionnelles (hors actualisation) sont estimées à hauteur de 3k€HT pour 4 baux ruraux.

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

Le poste 192/501 Produit divers correspond à des recettes exceptionnelles non provisionnables et sans reconduction. A ce jour, l'opération n'a pas bénéficié de subvention. Il s'agit d'un objectif poursuivi par l'aménageur pour les années à venir. Il est proposé d'intégrer les recettes de subvention futures dans ce poste ou de créer un poste budgétaire spécifique.

Le poste 192/502 Reste à programmer a été créé afin de regrouper les recettes prévisionnelles du secteur Nord, en cours de réorientation par le Concédant 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 de la façon suivante : 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€

Le poste 192/A401 Produit financiers varie suivant la trésorerie de l'opération. Les recettes ne sont pas provisionnables.

I.8. Participations du concédant :

En 2023, la participation à l'Équilibre de la Métropole (poste 192/400) a été perçue en totalité. 14 304 755 € ont été perçus en 2023 sur un total de 32 305K€.

Cette participation s'ajoute aux autres participations de la collectivité dont :

Poste 192/411 Participations Ville de Marseille à l'Équilibre du bilan pour 15 000K€ versés avant le transfert de la Concession à la Métropole.

La participation pour équipement primaire (poste 192/330 et 192/410) correspond à la part primaire déterminée dans le dossier de réalisation pour les espaces verts (20%), le traitement pluvial des coulées vertes et bassins (80%) et le traitement paysager des coulées vertes et bassins (80%). Il est inclus, 10% d'aléas, 10% d'honoraires techniques et 1,5% pour la qualité environnementale. Le détail des montants et la répartition entre collectivités est précisé dans un document ad hoc annexé au CRAC. Les montants de travaux résultent de l'AVP de 2006 et le montant de la part primaire pris en compte au bilan n'est pas actualisé.

La 192/412-Participation Eqpmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC) pour 375K€

Plusieurs évènements cumulatifs, conduisent, à terme, à rendre insuffisante la participation d'Équilibre de la Métropole, notamment :

L'augmentation des dépenses du fait des acquisitions non prévues rendues obligatoires par décision de justice et du caractère inflationniste de ces décisions, de l'inflation généralisée mais également de la réalisation de travaux non prévus et/ou non financés dans le secteur Sud de la ZAC, de la diminution des recettes dans le secteur Sud induite par la réduction de la densité demandée notamment par l'ABF, du non-maintien systématique des montants de charges foncières, l'augmentation de la durée de la concession....

La modification voulue et engagée du programme dans le secteur Nord de la ZAC, va impacter le bilan par la suppression de dépenses d'études et de travaux mais également par la suppression des recettes prévisionnelles attendues. La procédure nécessaire pour modifier les documents cadre de la ZAC induit également de nouvelles dépenses d'études initialement non prévues. Dans le cadre de ces études, le travail est engagé pour définir le nouveau bilan d'opération et notamment le coût des travaux primaires.

De plus, le bilan d'opération va être impacté par le non-remboursement par le fournisseur d'énergie du préfinancement du poste source dont la réalisation était indispensable au regard de la SDP potentielle sur ce territoire (Environ 325 000 m² de SDP). Le remboursement est lié au nombre d'abonnements souscrits.

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

Au CRAC 2023 la participation à l'équilibre de la Métropole (poste 192/400) est maintenue dans l'attente du Comité de Pilotage de l'opération en mars 2025 pour préciser la stratégie d'aménagement et les incidences financières en découlant. Aussi les dépenses correspondantes à de nouveaux postes budgétaires (Acquisition LOSSEL PANICO, Travaux de requalification Dolet-Reims) ne sont pas prises en compte dans ce CRAC. La non prise en compte de ces dépenses génère un bilan créditeur. Pour équilibrer le CRAC, dans l'attente du COPIL, le surplus-positif est inscrit sous la forme d'une provision de 2284 K€ qui sera réaffectée suivant les arbitrages. (Poste 320)

- Le coût de la maîtrise foncière totale du secteur de l'OAP Besson qui, représente un coût de – 1640€ HT, le reste du coût d'acquisition (-3,2€M) étant compensé par la perception de nouvelles recettes.

192/413 participation Métropole gestion transitoire

Le poste budgétaire n°318, 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.

Au CRAC 2023, cette participation n'est pas augmentée.

I.9. Trésorerie :

L'opération est équilibrée au terme de la concession. Cependant, les décalages entre les dépenses et les recettes génèrent, jusqu'en 2030, des situations de trésorerie négatives :

	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et +
Trésorerie en K€	1 044	-1 181	1 378	160	-3 874	-468	-3 758	0

Le remboursement des soldes 2023 des avances du concédant (5,195 M€) ainsi que des emprunts (5 m€) sont prévus en 2030.

Ces situations négatives de trésorerie se traduisent par une augmentation sensible des frais financiers (+ 450 K€).

Il est également à signaler le remboursement, par Enedis, du préfinancement assuré par la Soléam pour la création d'un poste source. Le calendrier envisagé de ce remboursement (2028) ainsi que le montant restent à confirmer (cf. point 1.8 sur le financement du poste source).

III. Opération 192.2 « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »

Une Convention tripartite entre la Ville de Marseille, la Métropole et la SOLEAM a été conclue pour prendre en charge le financement des travaux de réhabilitation et de mise en valeur du Domaine Montgolfier pour permettre la mise en œuvre de ces travaux qui font suite à un plan de gestion. Ce domaine communal de 12 hectares, inscrit au titre des monuments historiques, a été intégré au programme des équipements publics de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe.

La Convention fixe le coût des travaux paysagers, des travaux architecturaux et des études induites à 12 127 550 €HT y compris 5% d'aléas et la rémunération du concessionnaire sur la base de 5% des dépenses hors taxe. La Convention fixe un objectif de réalisation à 2030.

En attente de la définition d'une nouvelle planification suivant les objectifs temporels de la ville de Marseille, le bilan prévisionnel détaillé sera mis à jour au CRAC 2024.

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

ECHEANCHIER PREVISIONNEL HT - OP192 – Réduit

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 192-ZAC STE MARTHE-2-Aménagement METROPOLE											
Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros											
1-Budget Foncier Abandonné	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1-Budget Foncier Nord	-18 843	-18 486	-313	0	0	0	0	0	0	-18 799	44
1-Budget Foncier Public	-525	-525	0	0	0	0	0	0	0	-525	0
1-Budget Foncier	-19 283	-15 482	-189	-126	-815	-40	-10	-5	-1	-16 668	2 615
1a-Budget Etudes	-3 602	-2 580	-284	-293	-200	-88	-68	-68	-24	-3 604	-1
2-Budget Travaux	-629	-64	0	0	0	0	0	0	-2 284	-2 348	-1 719
2a-Budget Travaux Mirabilis	-34 396	-20 926	-1 383	-1 828	-991	-3 317	-3 561	-2 410	-417	-34 834	-437
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 517	-2 517	0	0	0	0	0	0	0	-2 517	0
2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+bessons)	-953	-703	-30	-350	0	0	0	-170	0	-1 253	-300
2d-Budget Honoraires	-3 874	-2 537	-226	-314	-171	-450	-478	-310	-50	-4 536	-662
3-Budget Dépenses Annexes	-51 271	-3 091	-157	-137	-127	-117	-103	-73	-46 800	-50 605	667
4-Budget Rémunération	-7 028	-5 087	-192	-494	-146	-207	-488	-152	-423	-7 189	-162
5-Budget Frais Financiers	-2 181	-1 057	-167	-225	-167	-167	-220	-167	-172	-2 339	-158
Sous-total charges	-145 102	-73 054	-2 941	-3 766	-2 616	-4 386	-4 928	-3 354	-50 171	-145 216	-114
Sous-total produits	145 102	68 789	3	9 251	443	1 181	3 963	3	61 582	145 216	113
Résultat		-4 265	-7 203	-1 717	-3 891	-7 096	-8 061	-11 411	0	0	0
C : 192/A610-Emprunts Encaissements	0	18 500	0	0	0	0	0	0	0		
C : 192/A620-Avances Encaissements	0	17 500	0	0	0	0	0	0	0		
C : 192/A630-Rbt Par Edf Préfinancement	0	1 998	0	0	0	0	4 162	0	0		
C : 192/A520-Crédit de TVA Remboursé	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
D : 192/A520-TVA Reversee	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
D : 192/A610-Remboursement Emprunts	0	-13 500	0	0	0	0	0	0	-5 000		
D : 192/A620-Remboursement Avances	0	-12 305	0	0	0	0	0	0	-5 195		
D : 192/A630-Préfinancement Edf Par Soleam	0	-6 160	0	0	0	0	0	0	0		
D : 192/En cours RG et TVA	0	-792	792	0	0	0	0	0	0		
D : 192/Solde clients	0	-142	142	0	0	0	0	0	0		
D : 192/Solde fournisseurs	0	209	-209	0	0	0	0	0	0		
Sous-total trésorerie transitoire	0	5 309	725	0	0	0	4 162	0	-10 195		
Trésorerie brute		1 044	-1 169	4 316	2 143	-1 062	2 134	-1 216	0		

ECHEANCHIER PREVISIONNEL HT OP192 – DEPENSES – BUDGET FONCIER

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 192-ZAC STE MARTHE-2-Aménagement METROPOLE											
Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros											
1-Budget Foncier Abandonné	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1-Budget Foncier Nord	-18 843	-18 486	-313	0	0	0	0	0	0	-18 799	44
B : 192/151-Acq Etat / Cd13	-9	-9	0	0	0	0	0	0	0	-9	0
B : 192/154-Acq Etat (Parcelle 893 C 179)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B : 192/155-Acq + Frais Ville de Marseille	-21	-21	0	0	0	0	0	0	0	-21	0
B : 192/160-Frais /Acquisitions Publiques+acq Antérieures	-495	-495	0	0	0	0	0	0	0	-495	0
B : 192/162-Acq + Frais Region Poca (Parcelle 889 L 449)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B : 192/165-Acq Bien Sans Maitre (Parcelles 893 H 1 et C 223)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1-Budget Foncier Public	-525	-525	0	0	0	0	0	0	0	-525	0
B : 192/1-Acquisitions Tout Secteur	-6 054	-6 054	0	0	0	0	0	0	0	-6 054	0
B : 192/100-Fonciers, Rétrocessions et Echanges Promoteurs	-6 703	-6 703	0	0	0	0	0	0	0	-6 703	0
B : 192/100a-Frais d'Acquisition non Rém. Lié à Poste 100	-63	-63	0	0	0	0	0	0	0	-63	0
B : 192/101-Acq Hmp Parcelle 893 H109	-174	-174	0	0	0	0	0	0	0	-174	0
B : 192/103-Acq Di Fransceco Hors Indem Parcelle 893 C 58	-2	-2	0	0	0	0	0	0	0	-2	0
B : 192/106-Acq Charbonnier Parcelle E62	-7	-7	0	0	0	0	0	0	0	-7	0
B : 192/107-Acq Trinitaires Parcelle 896 M42	-34	0	0	0	-34	0	0	0	0	-34	0
B : 192/108-Acq Trinitaires Parcelle 896 m232	-544	0	0	0	-544	0	0	0	0	-544	0
B : 192/116-Acq Sallony Parcelle 896 B 52	-381	-41	0	0	0	0	0	0	0	-41	340
B : 192/117-Acq Jogand Parcelle 896 B 141	-2 070	-600	-92	0	0	0	0	0	0	-692	1 378
B : 192/118-Acq Mathieu Parcelle 896 B 16	-390	0	0	0	0	0	0	0	0	0	390
192/nouvelle ligne-Acq LOSSEL PANICO 896 M149,302...										0	0
192/nouvelle ligne Acq EYMAR 896 N15										0	0
192/nouvelle ligne Acq LEGARNISSON 896 M102										0	0
192/nouvelle ligne FONCIER BESSON hors ZAC										0	0
B : 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions	-1 292	-535	-10	0	-116	0	0	0	0	-661	631
B : 192/142-Frais d'Acquisition 7%	-284	-200	-6	0	-40	0	0	0	0	-247	37
B : 192/143-Frais de Reloquement	-3	-3	0	0	0	0	0	0	0	-3	0
B : 192/144-Consignation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B : 192/145-Taxes Foncières	-1 178	-1 024	-81	-81	-81	-40	-10	-5	-1	-1 323	-145
B : 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique	-106	-76	0	-45	0	0	0	0	0	-121	-15
1-Budget Foncier	-19 283	-15 482	-189	-126	-815	-40	-10	-5	-1	-16 668	2 615

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

ECHEANCIER PREVISIONNEL HT OP192 – DEPENSES – AUTRES BUDGETS

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros											
B : 192/201-Etudes Générales (Géomètre, Etude Urbain, Hydraulique, ...)	-1 735	-1 257	-100	-164	-100	-30	-30	-30	-24	-1 735	0
B : 192/202-AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...)	-870	-738	-79	-40	-40	-40	-20	-20	0	-977	-107
B : 192/203-Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...)	-383	-197	-75	-70	-42	0	0	0	0	-383	0
B : 192/204-AMO Environnementale	-614	-389	-30	-18	-18	-18	-18	-18	0	-509	105
1a-Budget Etudes	-3 602	-2 580	-284	-293	-200	-88	-68	-68	-24	-3 604	-1
B : 192/300-Travaux Antérieurs	-64	-64	0	0	0	0	0	0	0	-64	0
B : 192/320-Aléas	-565	0	0	0	0	0	0	0	-2 284	-2 284	-1 719
2-Budget Travaux	-629	-64	0	0	0	0	0	0	-2 284	-2 348	-1 719
B : 192/302-Projet 1.1 : Connexion vers Ch. du Bassin, Bouclage Voie	-7 899	-7 899	0	0	0	0	0	0	0	-7 899	0
B : 192/303-Projet 1.2 : U240 VRD-Espaces Verts-Murs-Concessions	-4 760	-4 755	-5	0	0	0	0	0	0	-4 760	0
B : 192/304-Projet 1.2 : Isolation Acoustique des Batiments (U240 Sud)	-445	-292	-153	0	0	0	0	0	0	-445	0
B : 192/305-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Sud + Voie Pompier Ar	-1 188	-1 188	0	0	0	0	0	0	0	-1 188	0
B : 192/306-Projet 1.3 : Aménagement Ilot 25 Nord (A,B,C,D,E,F et G)	-10 000	-5 565	-612	-1 500		-1 140	-174	-1 009		-10 000	0
B : 192/307-Projet 1.3 : Parc Mirabilis / Viabilisation Ilot 23	-1 600	0	0	0	-400	0	-640	-560	0	-1 600	0
B : 192/308-Projet 1.3 : Aménagement Hydraulique en Frange de ZAC	-37	0	0	0	0	0	-37	0	0	-37	0
B : 192/309-Projet 1.3 : Aménagement Urbain Ste Jeanne et Abords	-485	-485	0	0	0	0	0	0	0	-485	0
B : 192/310-Projet 1.5 : Am Talus Audisio+abords 27 Sud+parachvme	-1 534	-63	-333	0	0	-114	-910	-114	0	-1 534	0
B : 192/311-Projet 1.4 : U236 Ouest-Dolet Bessons	-5 413	-24	0	-200	-444	-1 785	-1 785	-712	-414	-5 363	50
192/nouvelle ligne Projet 1.4 : Déconstruction secteur OAP	0			-44	-132	-264				-440	-440
192/nouvelle ligne Projet 1.4 ZAC DoletFour de Buze	0										0
192/nouvelle ligne Projet 1.4 Hors ZAC Dolet - Reims	0										0
192/nouvelle ligne 1.4 Hors ZAC Besson Sud										0	0
B : 192/312-Divers	-1 035	-655	-280	-84	-15	-15	-15	-15	-3	-1 082	-47
B : 192/318-Parachèvement Mirabilis Est	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2a-Budget Travaux Mirabilis	-34 396	-20 926	-1 383	-1 828	-991	-3 317	-3 561	-2 410	-417	-34 834	-437
B : 192/313-Secteur en ZAC : Reprise et Élargissement de l'Avenue	-1 772	-1 772	0	0	0	0	0	0	0	-1 772	0
B : 192/314-Secteur Hors ZAC : VRD TC	-277	-277	0	0	0	0	0	0	0	-277	0
B : 192/315-Secteur Hors ZAC : Démolition	-48	-48	0	0	0	0	0	0	0	-48	0
B : 192/316-Travaux de Réorganisation du Réseau Électrique	-399	-399	0	0	0	0	0	0	0	-399	0
B : 192/317-Divers	-21	-21	0	0	0	0	0	0	0	-21	0
2b-Budget Travaux Paquerettes	-2 517	-2 517	0	0	0	0	0	0	0	-2 517	0
B : 192/321-Travaux Autres Secteurs Nord	0	0	0	-300	0	0	0	0	0	-300	-300
B : 192/322-Prolongement Boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue P	-531	-531	0	0	0	0	0	0	0	-531	0
B : 192/323-Divers	-105	-105	0	0	0	0	0	0	0	-105	0
B : 192/324-Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz	-317	-67	-30	-50	0	0	0	-170	0	-317	0
2c-Budget Travaux Nord ZAC (Santa Cruz+Bessons)	-953	-703	-30	-350	0	0	0	-170	0	-1 253	-300
B : 192/400-Honoraires Techniques-Antérieur	-176	-176	0	0	0	0	0	0	0	-176	0
B : 192/401-Honoraires Techniques Mirabilis (Ycp Liaison Dolet Bes	-2 431	-1 432	-166	-219	-119	-398	-427	-289	-50	-3 100	-669
B : 192/402-Honoraires Techniques Paquerettes	-121	-120	0	0	0	0	0	0	0	-121	0
B : 192/403-Honoraires Techniques U240	-388	-384	-4	0	0	0	0	0	0	-388	0
B : 192/404-Honoraires Techniques Nord ZAC	-253	-179	-4	-42	0	0	0	-20	0	-245	8
B : 192/405-Coordination	-505	-246	-52	-52	-52	-52	-51	0	0	-505	0
2d-Budget Honoraires	-3 874	-2 537	-226	-314	-171	-450	-478	-310	-50	-4 536	-662
B : 192/500-Charges de Gestion	-1 085	-986	-60	-40	-30	-20	-10	0	0	-1 146	-61
B : 192/501-Taxe sur les Salaires	-581	-379	0	0	0	0	0	0	0	-379	202
B : 192/502-Assurance	-48	-31	-4	-4	-4	-4	-1	0	0	-48	0
B : 192/503-Frais sur Ventes	-50	-39	0	0	0	0	0	0	0	-39	10
B : 192/504-Frais Avocat, Huissier	-270	-221	-4	-9	-9	-9	-9	-9	0	-270	0
B : 192/505-Communication et Médiation de Proximité	-707	-385	-54	-54	-54	-54	-54	-54	0	-707	0
B : 192/506-Gestion Urbaine de Proximité (Dont Débroussaillage)	-1 155	-830	-29	-30	-30	-30	-30	-30	0	-989	166
B : 192/507-Gestion Transitoire des Terrains	-226	-220	-6	0	0	0	0	0	0	-226	0
B : 192/508-Reste à Programmer	-47 150	0	0	0	0	0	0	0	-46 800	-46 800	350
B : 192/A510-TVA non Récupérable	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	-1	0
3-Budget Dépenses Annexes	-51 271	-3 091	-157	-137	-127	-117	-103	-73	-46 800	-50 605	667
B : 192/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à fê+rem Forfaitaire D	-210	-95	-55	-55						-205	5
192/nouvelle ligne Rém forfaitaire DAAD Gestion transitoire										0	0
B : 192/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-3 995	-2 933	-129	-152	-115	-201	-211	-152	-139	-4 032	-36
B : 192/A311-Rém. sur Dépenses Gestion Transitoire	-11	-9	0	0	0	0	0	0	0	-10	2
192/nouvelle ligne Rém sur Recette Gestion transitoire (7%)										-1	-1
B : 192/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 141	-718	-8	-196	-31	-6	-277	0	0	-1 237	-96
B : 192/A325-Rémunération sur Participations 7%	-866	-777	0	-90	0	0	0	0	0	-866	0
B : 192/A326-Rémunération sur Recettes Particulaires	-555	-555	0	0	0	0	0	0	0	-555	0
B : 192/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-249	0	0	0	0	0	0	0	-284	-284	-35
4-Budget Rémunération	-7 026	-5 087	-192	-494	-146	-207	-488	-152	-423	-7 189	-162
B : 192/A401-Intérêts Court Terme	-160	-146	0	-58	0	0	-53	0	-61	-318	-158
B : 192/A402-Intérêts sur Emprunts	-2 021	-911	-167	-167	-167	-167	-167	-167	-111	-2 021	0
5-Budget Frais Financiers	-2 181	-1 057	-167	-225	-167	-167	-220	-167	-172	-2 339	-158
Sous-total charges	-145 102	-73 054	-2 940	-3 766	-2 616	-4 386	-4 928	-3 354	-50 171	-145 216	-114

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

ECHEANCHIER PREVISIONNEL HT – OP192 - RECETTES

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros											
A : 192/100-Ilot 25 A	1 180	1 180	0	0	0	0	0	0	0	1 180	0
A : 192/101-Ilot 25 B & 23 Collectif Social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 192/102-Ilot 25 C Constructua	1 167	1 167	0	0	0	0	0	0	0	1 167	0
A : 192/103-Ilot 25 D Constructua	1 097	1 097	0	0	0	0	0	0	0	1 097	0
A : 192/104-Ilot 25 E & 25 F	3 250	3 250	0	2 925	0	0	0	0	0	3 250	0
A : 192/105-Ilot 23	1 450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 450
A : 192/106-Ilot 25 G Quartus	1 473	1 473	0	0	0	0	0	0	0	1 473	0
A : 192/107-Ilot 25 H (Art Promotion/Logirem)	2 010	2 010	0	0	0	0	0	0	0	2 010	0
A : 192/108-Ilot Autres	933	933	0	0	0	0	0	0	0	933	0
A : 192/109-Ilot 25b-Foncier Equipements Publics (Ecoles....)	388	304	0	0	0	84	0	0	0	388	0
1-Budget Cessions Secteur Mirabilis	12 948	8 489	0	2 925	0	84	0	0	0	11 498	-1 450
A : 192/Bessons/110-Collectif Accession Libre	2 820	0	0	0	440	0	3 960	0	0	4 400	1 580
A : 192/Bessons/111-Collectifs Intermediaires (à Prix Maitrisés)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1a-Budget Cessions Secteur Dolet	2 820	0	0	0	440	0	3 960	0	0	4 400	1 580
A : 192/120-Collectif Social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 192/121-Collectifs Intermediaires (à Prix Maitrisés)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 192/122-Collectifs Accession (à Prix Libres)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 192/125-Bureaux/Activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 192/126-Foncier Equipements Publics (Ecoles....)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1b-Budget Cessions Secteur Bessons	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 192/130-Collectif Social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 192/131-Collectifs Intermediaires (à Prix Maitrisés)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 192/132-Collectifs Accession (à Prix Libres)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 192/133-Services	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 192/134-Commerces	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 192/135-Bureaux/Activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 192/136-Foncier Equipements Publics (Ecoles....)	8	8	0	0	0	0	0	0	0	8	0
1c-Budget Cessions Secteur Santa Cruz	8	8	0	0	0	0	0	0	0	8	0
A : 192/1-Retrocessions, Dation.....	520	520	0	0	0	0	0	0	0	520	0
1d-Budget Cessions	520	520	0	0	0	0	0	0	0	520	0
A : 192/500-Produits de Gestion Locative	40	34	3	0	0	0	0	0	0	37	-3
192/ nouvelle ligne recette issues des fermages				2	3	3	3	3	3	17	17
A : 192/501-Produits Divers	254	393								393	139
A : 192/502-Reste à Programmer	61 073	0	0	0	0	0	0	0	61 073	61 073	0
A : 192/503-Participations Constructeurs	12 575	10 705		100		1 094	0	0	506	12 405	-169
A : 192/A401-Produits Financiers	12	12	0	0	0	0	0	0	0	12	0
3-Budget Annexes	73 954	11 144	3	102	3	1 097	3	3	61 582	73 937	-17
4-Budget Participations Equipements	3 045	224	0	2 821	0	0	0	0	0	3 045	0
A : 192/400-Participations Metropole à l'Equilibre	32 305	32 305	0	0	0	0	0	0	0	32 305	0
A : 192/410-Participations Metropole Equipements	3 403	0	0	3 403	0	0	0	0	0	3 403	0
A : 192/411-Participation Ville de Marseille à l'Equilibre du Bilan	15 500	15 500	0	0	0	0	0	0	0	15 500	0
A : 192/412-Participation Equipmt Metropole Paquerettes (Hors ZAC)	375	375	0	0	0	0	0	0	0	375	0
A : 192/413-Participation Metropole Gestion Transitoire	226	226	0	0	0	0	0	0	0	226	0
4-Budget Participations	51 809	48 406	0	3 403	0	0	0	0	0	51 809	0
Sous-total produits	145 102	68 789	3	9 251	443	1 181	3 963	3	61 582	145 216	113
Résultat		-4 265	-7 203	-1 717	-3 891	-7 096	-8 061	-11 411	0	0	0
Sous-total trésorerie transitoire	0	5 309	725	0	0	0	4 162	0	-10 195		
Trésorerie brute		1 044	-1 169	4 316	2 143	-1 062	2 134	-1 216	0		

ECHEANCHIER PREVISIONNEL HT – OP192.1 BASTIDE MONTGOLFIER -2

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros											
1-Budget Etudes Bastide	-93	-93	0	0	0	0	0	0	0	-93	0
2-Budget Travaux Bastide	-809	-809	0	0	0	0	0	0	0	-809	0
3-Budget Divers Bastide	-10	-10	0	0	0	0	0	0	0	-10	0
4-Budget Remuneration Bastide	-48	-48	0	0	0	0	0	0	0	-48	0
Sous-total charges	-960	-960	0	0	0	0	0	0	0	-960	0
3-Budget Subventions	100	100	0	0	0	0	0	0	0	100	0
4-Budget Participations Equipements	860	860	0	0	0	0	0	0	0	860	0
Sous-total produits	960	960	0	0	0	0	0	0	0	960	0
Résultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C : 192/1A520-Crédit de TVA	0	10	-10								
D : 192/1A520-TVA Reversee	0	0	10								
D : 192/1En cours RG et TVA	0	-10	0								
D : 192/1Solde clients	0	0	0								
D : 192/1Solde fournisseurs	0	0	0								
Sous-total trésorerie transitoire	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Trésorerie		0	0	0	0	0	0	0	0		

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2023

ECHEANCHIER PREVISIONNEL HT – OP192.2 MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -2

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros											
1-Budget Etudes Domaine	-1 504	-58	0	0	0	0	0	0	-1 446	-1 504	0
2-Budget Travaux	-9 113	-674	0	0	0	0	0	0	-8 439	-9 113	0
3-Budget Dépenses Annexes Domaine	-905	-5	0	0	0	0	0	0	-900	-905	0
B : 1922/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-576	-33							-543	-576	0
B : 1922/A340-Rémunération de Liquidation 0,5%	-29	0							-29	-29	0
4-Budget Remuneration Domaine	-605	-33	0	0	0	0	0	0	-572	-605	0
Sous-total charges	-12 127	-770	0	0	0	0	0	0	-11 358	-12 127	0
A : 1922/300-Drac	140	140	0	0						140	0
3-Budget Subventions	140	140	0		0	0	0	0	0	140	0
A : 1922/330-Participations Ville Domaine Montgolfier	11 987	473							11 515	11 987	0
4-Budget Participations Equipements	11 987	473	0	0	0	0	0	0	11 515	11 987	0
Sous-total produits	12 128	613	0	0	0	0	0	0	11 515	12 127	0
Résultat		-157	-157	-157	-157	-157	-157	-157	0	0	0
D : 1922/A520-TVA Reversée	0	0	0								
D : 1922/En cours RG et TVA	0	-54	54								
D : 1922/Solde clients	0	-83	83								
D : 1922/Solde fournisseurs	0	13	-13								
Sous-total trésorerie transitoire	0	-124	124	0	0	0	0	0	0		
Trésorerie		-281	-157	-157	-157	-157	-157	-157	0		

SYNTHESE	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros											
Sous-total charges	-158 189	-74 783	-2 985	-7 194	-6 384	-4 846	-4 719	-3 293	-58 987	-163 192	-5 003
Sous-total produits	158 189	70 382	35	9 754	5 166	813	3 983	3	73 097	163 192	5 003
Résultat		-4 422	-7 372	-4 812	-6 030	-10 064	-10 820	-14 110	0	0	0
Sous-total trésorerie transitoire	0	5 185	849	0	0	0	4 162	0	-10 195		
Trésorerie		763	-1 338	1 222	3	-4 031	-625	-3 915	0		