



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 2024**

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 :	18
I.4. V- Rémunération du concessionnaire :	19
I.5. VI- Frais financiers :	21
I.6. Cessions & participation constructeur	21
I.7. Les autres recettes, I les évènements significatifs de 2023	23
I.8. Participations du concédant :	24
I.9. Trésorerie :	25
III. Opération 192.2 « MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER »	26

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 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. Avenant n°17 : délibération n°URBA 53-14354/23/CM du 29 juin 2023. Augmentation de la rémunération du concessionnaire de 50 000 € par an pendant trois ans pour garantir la capacité opérationnelle du concessionnaire lors des appels à projet et lors de la modification à venir des dossiers de création – modification de la ZAC
----------------------------	--

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

<i>BUDGET (hors équipement VDM)</i>	
Budget d'origine:	116,35 Millions € HT
Budget du CRAC au 31/12/2024 :	128,640 Millions € HT
CRAC 2023:	
BUDGET Actualisé :	128,640 Millions € HT
Participation d'équilibre Concédant :	48,8 Millions € HT
Participation Equipement Métropole	3,4 Millions € HT
Participation gestion transitoire Métropole	0,375 Millions € HT
Participation Equipement Ville de Marseille :	3,045 Millions € HT
Avance versée au 31/12/2024 :	17,5 Millions € HT
Participation Equilibre versée au 31/12/2024 :	47,8 Millions € HT
Equipement VDM	
Budget BASTIDE Montgolfier	0,960 Millions € HT
Financement Ville de Marseille	0.860 Millions € HT
Subvention DRAC	100 000 €
Sous opération clôturée au 31/12/2019.	
Budget DOMAINE Montgolfier	12,127 Millions € HT
Financement Ville de Marseille	11,987 Millions € HT
Subvention DRAC	140 000 €
BUDGET TOTAL ZAC	141,727 Millions € HT

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. *6800€/an depuis le CRAC au 31/12/2024 pour 2 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.

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.

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2024

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.

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 :

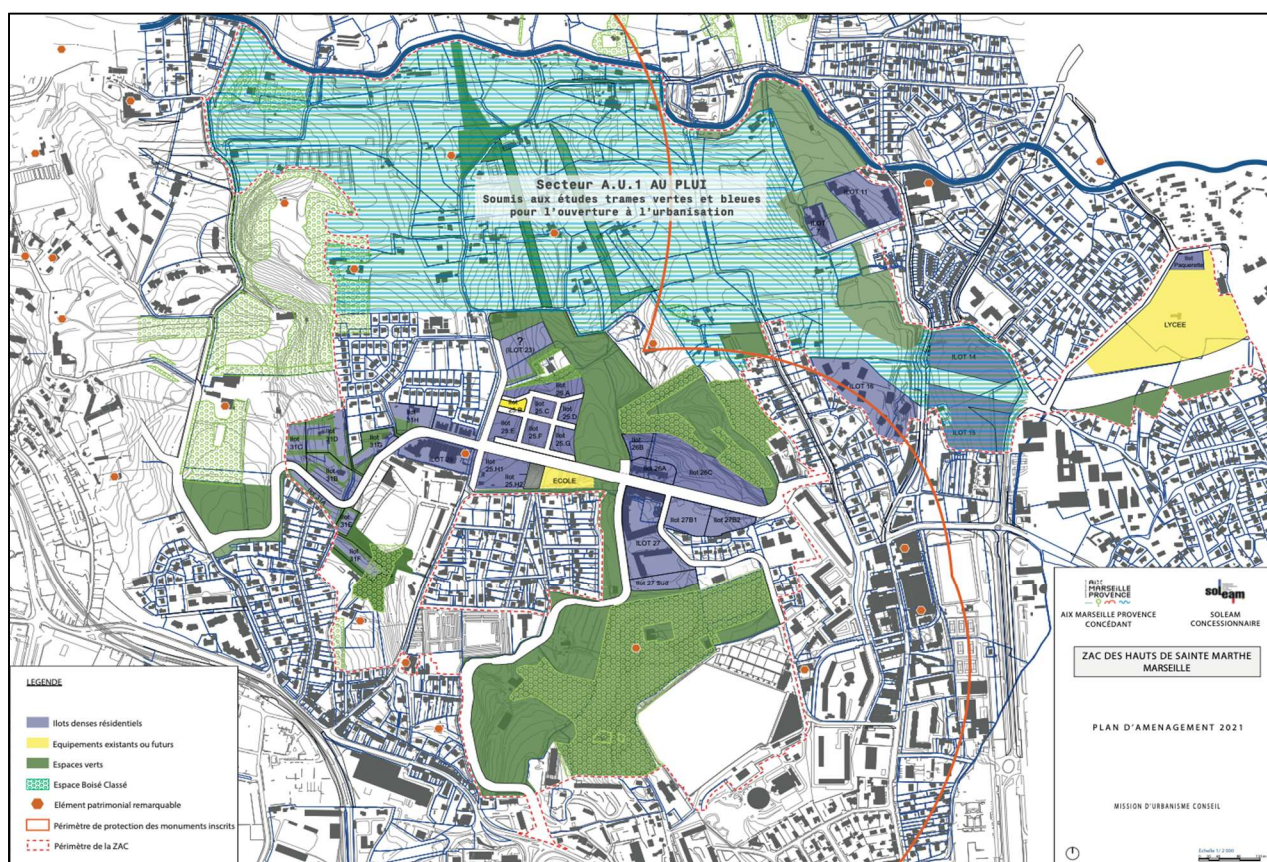
- raisonner sur chaque îlot potentiellement constructible (densité, accès, espaces libres, orientation...), dans un souci de prise en compte de règles écologiques et d'économie de réseaux, ménageant l'espace naturel ;
- offrir une forme d'habitat respectueuse de l'environnement exceptionnel du territoire,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



En 2009, afin d'accompagner le développement des premiers permis de construire délivrés dès 2006, l'Aménageur a engagé les premiers travaux d'aménagement urbains et paysagers 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.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le 24 octobre 2019 les axes stratégiques de son plan d'action en faveur de l'agriculture urbaine. L'axe 2 annonce la création d'un vaste parc agricole en piémonts des massifs de l'Etoile. Le 15 octobre 2020. La moitié Nord de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe est concernée par ce projet. En 2023, à l'occasion de la modification n°3 du PLUi, une partie de la zone AU1 a été modifiée en zone A1.

)

II. NOTE DE CONJONCTURE

DEPENSES

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

A- AVANCEMENT à FIN 24 ;

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 2024, :

- 3 procédures d'expropriation sont encore en cours (SCI Vita Verde, Sallony et Di Francesco)
- 2 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, au titre de l'emplacement réservé ER BV-009 pour bassin de rétention.
 - JOGAND, pour une partie de la parcelle 896 B 140 grevé par l'emplacement réserve n°M14052 (Secteur Uct2), 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.

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 2024

L'année 2024 a été marquée par :

- La notification du jugement définitif rectificatif concernant la procédure de mise en demeure GRAZIANO en date du 5 décembre 2024 reçu en janvier 2025 ;
- 1 démarche de négociation amiable, conformément à la décision du Concédant suite au COTECH de juin 2023, de se porter acquéreur du solde des terrains de la hoirie LOSSL 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 de ce COTECH afin d'assurer une liaison douce PMR entre la centralité Mirabilis et le secteur Bessons. Le Concédant a revu sa position courant 2024 concernant une acquisition amiable. Une mise en demeure d'acquérir pourrait être adressée à la SOLEAM par la Hoirie.
- 2 sollicitations amiables pouvant donner lieu à une procédure de mise en demeure d'acquérir dans le secteur de l'OAP BESSON :

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2024

- Terrain EYMAR, cadastré 896 N 15, se situe impasse des Etoiles au droit de la parcelle N16 déjà maîtrisée par l'Aménageur.
- Terrain LEGARNISSON 896 M 102. Ce terrain non bâti mitoyen de la propriété LOSSL PANICO a fait l'objet d'un permis d'aménager dont la viabilité est à vérifier.

C- PRÉVISIONNEL 2025 et années suivantes :

Pour 2025 les objectifs sont les suivants :

- Rétirer l'acte authentique pour l'acquisition de l'ER pour l'élargissement du Chemin du Four de Buze auprès de l'hoirie JOGAND, pour 92K€
- Rétirer l'acte authentique pour l'acquisition de l'ER pour bassin de rétention auprès de l'hoirie GRAZZIANO, pour 265K€.
- Reprise des discussions avec la Congrégation religieuse des Trinitaires dans le cadre de l'avancement des études de conception du secteur OAP Besson et de la U236.
- Poursuite des échanges avec l'hoirie LOSSL PANICO concernant à minima la régularisation du découpage de l'îlot 31B tel qu'actuellement défini par l'OAP MRS22.
- Ouvrage U240 : Régulariser l'acquisition de la parcelle 896H1, bien sans maître, à rétrocéder. Régulariser la rétrocession des autres fonciers constituant cet ouvrage.
- Aboutissement de la procédure d'expropriation auprès de la SCI VITA VERDE
- Finaliser l'acquisition de la parcelle SALLONY pour l'élargissement du Chemin du Four de Buze Nord.

Pour les années suivantes les objectifs fonciers sont :

- 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

Au 31 décembre 2024, les postes budgétaires suivants sont modifiés :

- 192/11-Indemnités Diverses sur Acquisitions du secteur Nord : évolution du budget à la baisse du fait de l'affectation dans le poste 141 des indemnités induites par l'acquisition GRAZZIANO ;
- 192/13- Frais sur acquisition Foncier Nord : évolution du budget à la baisse du fait de l'affectation dans le poste 141 des frais d'acquisitions induits par l'acquisition GRAZZIANO ;

Création de trois nouveaux postes budgétaires dans le budget foncier afin d'identifier et de provisionner les dépenses d'acquisition des terrains pouvant faire l'objet d'une procédure de mise en demeure d'acquiescer à savoir :

- Nouvelle ligne budgétaire Acq LOSSL PANICO 896 M149, 287, 300, 301, 304 et 305 provisionnée à hauteur de 3 220 K€ suivant une estimation de France Domaine qui avait été sollicitée dans le cadre des démarches amiables reprises en 2023.
 - Nouvelle ligne budgétaire Acq EYMAR 896 N15 provisionnée à hauteur de 90 K€, suivant avis établi par France Domaine ;
 - Nouvelle ligne budgétaire Acq LEGARNISSON 896 M102 provisionnée à hauteur de 97 K€
- 192/141-Indemnités Diverses sur Acquisitions : correspondant à 20% des acquisitions prévisionnelles évolue à la hausse suivant les nouveaux budgets d'acquisition prévisionnels identifiés concernant des terrains pouvant faire l'objet d'une procédure de mise en demeure d'acquiescer ;

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2024

- 192/142-Frais d'Acquisition : correspondant à 7% des dépenses d'acquisition prévisionnelles évolue à la hausse suivant les nouveaux budgets d'acquisition prévisionnels identifiés concernant des terrains pouvant faire l'objet d'une procédure de mise en demeure d'acquérir ;
- 192/145-Taxes Foncières : Budget revu à la baisse compte tenu de la cession prévisionnelle au Concédant d'une partie des terrains du secteur Nord ;
- 192/146-Taxe pour Diagnostic Archéologique : Superficie concernée mise à jour afin d'inclure les terrains LOSSL PANICO (66 324 m2) et mise à jour du montant de la redevance archéo (0,71€ en 2025).

I.II- Etudes :

E- AVANCEMENT A FIN 2024

La modification du dossier de réalisation et la réduction du périmètre de ZAC envisagé, a nécessité le lancement d'un 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 environnementale 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 ».

F- Les évènements significatifs de 2024

L'année 2024 a été marquée par la suspension du marché de modification des documents cadres de la ZAC à l'exception de l'étude faune flore et de l'étude de VDR, dans l'attente de la définition de la programmation et du futur périmètre à retenir par le Concédant. Au 31 décembre 2024, ces éléments, nécessaires à la poursuite des études, ne sont pas arrêtés.

Ceux-ci sont également nécessaires pour finaliser 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, en particulier dans le secteur Besson restant à développer.

G- PRÉVISIONNEL 2025 et années suivantes :

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

- La poursuite de la mise en œuvre des îlots 25 C, E et F dans le respect des ambitions de qualité urbaine, architecturale et environnementale de la ZAC (revue de projet bâtiments et aménagement...) ;
- La réalisation des mesures acoustiques de contrôle prévues dans le cadre de la Convention concernant la mise en œuvre des protections acoustiques par HMP dans le cadre de la création de la voie nouvelle U240 ;
- La poursuite des études pré-opérationnelles pour la création du cheminement piéton Montgolfier (entre l'Avenue du Parc Montgolfier et la rue Madeleine de Valmalète) ;
- Le lancement des études de conception pour le parc Mirabilis (définition du périmètre et du programme) ;
- La poursuite des démarches pour la mise en œuvre d'un équipement public sur l'îlot 25 B.

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2024

- 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). Il est proposé que ces études de conception urbaines et paysagères s'étendent sur un arc urbain et paysager allant du secteur des Petits Champs au secteur des Bessons afin d'assurer une cohérence d'ensemble à l'Ouest de la ZAC, en tenant compte, notamment, des mutations possibles suivant la réglementation du document d'urbanisme.
- De plus, la topographie marquée du secteur Besson, nécessiterait, un projet paysager, urbain et architectural ayant fait l'objet d'une conception d'ensemble dans le cadre d'une approche globale dans le but de limiter les impacts et de maîtriser les coûts ainsi que les recettes prévisibles au bilan d'opération.
- Ce travail nécessairement mené par une équipe pluridisciplinaire (paysagiste, urbaniste, architecte, ingénieur VRD, économiste de la construction, géotechnicien, hydraulicien, ingénieur environnement, expert immobilier...) pourrait amener à une/des propositions de redéfinition du plan de masse. Cette approche s'inscrirait dans la continuité de la proposition de redéfinition de la liaison Dolet Besson déjà formulée en 2023 afin de créer une voie verte PMR entre le cœur de quartier Mirabilis et le Chemin des Bessons. L'objectif de cette proposition est d'assurer une continuité douce au sein de la ZAC et de limiter les impacts du profil en long de la voie nouvelle en termes de déblais/remblais, compte tenu de la forte déclivité du site.

La définition d'un plan de masse qui soit à la fois techniquement et économique viable, mais aussi qualitativement, environnementalement et socialement acceptable est un préalable à la déclinaison des études générales restant à mener à bien pour :

- Achever la mission de synthèse pour la gestion des eaux pluviales, permettant notamment d'alimenter le dossier de modification des documents cadres ;
- Mener à bien la modification des documents cadres de la ZAC.

H- VARIATIONS BUDGETAIRES

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

- 192/201 Études générale : Au CRAC 2024 ce poste augmente de + 202 K€ afin de prendre en compte le coût prévisionnel des dépenses d'études et de procédures pour la modification des documents cadres, du solde de l'étude de mission de synthèse portant sur la gestion des eaux pluviales et de conserver un budget prévisionnel suffisant pour les études de géomètre.
- 192/202 AMO (Urba,Hydraulique,Déplacements...): Au CRAC 2024 le montant des dépenses prévisionnelles de ce poste budgétaire est maintenu suivant un prévisionnel de 40K€/an.
- 192/203 : Etudes Diverses Pré-Op (Géotech, Sondages, Détection...) : Au CRAC 2024 ce poste budgétaire augmente de + 100K€ afin de prendre en compte le coût prévisionnel des dépenses d'études de sol (géotechnique, caractérisation des terres, test de perméabilité...) dans le secteur Besson.
- 192/204 : AMO Environnemental : RAS

I.2. III-Travaux et honoraires techniques :

A- AVANCEMENT (cumul) à FIN 24 ;

A fin 2024, 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.

○ Les évènements significatifs de 2024

En 2024, les travaux de viabilisation et d'aménagement urbains et paysager du cœur de quartier Mirabilis se poursuivent en lien avec le démarrage des travaux de l'îlot 25 C, (LE MURILLO) réalisé par CONSTRUCTA.

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2024

Fin 2024, les travaux de requalification du tronçon du chemin du Four de Buze au droit de l'îlot 25 Nord ont été engagés. Ceux-ci permettent notamment la création d'une poche de stationnement complémentaire. L'année a également été marquée par la réalisation de deux places de stationnement de recharge électrique avec la mise en place de bornes IRVE sur la rue Gabriel Audisio ainsi qu'une dépose minute afin de favoriser le stationnement ponctuel en lien avec l'activité commerciale.

L'année 2024 a été marquée par la présentation aux services, puis au CIQ du projet de requalification de la rue Etienne Dolet et du chemin du Four de Buze (tronçon SUD). Ce projet vise notamment une mise en sens unique entre la traverse Ste Jeanne et la RD4. A fin 2024 aucun consensus ne s'est dégagé concernant les futurs sens circulatoires à retenir.

Dans le secteur Nord et en particulier le secteur Pèbre d'Ail l'année 2024 a donné lieu au lancement des études préparatoires pour les travaux de viabilisation et d'aménagement des abords du Commissariat 13/14.

B- PRÉVISIONNEL 2025 et années suivantes

Secteur Sud

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

Plan de repérage des voies nouvelles du cœur de quartier Mirabilis (ILOT 25 NORD).



Les études techniques :

- Lancement de la consultation pour un nouvel accord cadre de travaux pour la viabilisation des îlots 25 E et F et la réalisation des travaux d'aménagements urbains et paysagers de la dernière phase de l'îlots 25 Nord correspondant à la rue de l'Oléine, au Cours du Maître Savonnier, à la Rue des Bondillons, aux aménagements définitifs de la rue Crescas Davin et aux parachèvements de la rue Gabriel Audisio (tronçons Ouest).

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2024

- Reprise des études de conception la voie nouvelle située entre les îlots 25 E et F (rue de l'Oléine) afin de créer un cheminement piétonnier végétalisé.
- Lancement des études de conception niveau AVP dans le secteur Mirabilis EST pour : la création du Cheminement piéton Montgolfier puis pour le parachèvement de la rue Gabriel Audisio,
- Lancement des études de conception niveau EP pour la création du Parc Mirabilis selon le périmètre d'étude qui sera retenu avec la Direction de la Nature en Ville.

Les travaux :

- Finalisation des travaux de requalification du Chemin du Four de Buze au droit de l'îlot 25 Nord. La mise en service des nouvelles places de stationnement créées donnera lieu à la re-fermeture du parvis Audisio au droit de la résidence perspective (îlot 25G) à cette occasion la signalisation horizontale et verticale sera rematérialisée.
- Poursuite des travaux de viabilisation des îlots 25C,
- Réalisation des travaux d'aménagement urbains et paysagers du cœur d'îlot 25 Nord afin de réaliser les aménagements définitifs permettant la reprise en gestion des voies nouvelles suivantes : Rue Crescas Davin (tronçon Est et Nord), Rue du Coprah, l'Impasse de la Barille, Impasse de l'Orcanette et Impasse de la Savonnerie.
- Réalisation des travaux de requalification de l'Avenue du Parc Montgolfier (tronçon, Nord) et de la création d'une voie verte dans le vallon du Bois Chenu en continuité des voies vertes existantes ; ces travaux permettront notamment la reprise en gestion de ce tronçon de voie en vue de sa rétrocession.

○ **Secteur Ouest OAP Bessons :**

- 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. Dans la continuité des démarches engagées en 2020/2021 dans le cadre du projet LIFE SMART WASTE les déconstructions à venir sur la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe auront pour objectif de s'inscrire dans une démarche vertueuse d'économie circulaire.
- Réalisation des études de sols ;
- Lancement de nouvelles études préalables de VRD (étude de conception niveau EP/AVP de la U236) en lien avec les études de conception urbaine et paysagère évoquées ci-avant notamment pour assurer une continuité douce au sein de la ZAC et de limiter les impacts du profil en long de la voie nouvelle en termes de déblais/remblais, compte tenu de la forte déclivité du site.
- Programmation du diagnostic archéologique.

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

Les études techniques :

- Reprise des études de conception (niveau AVP) suivant consensus ou arbitrage Métropolitain concernant le sens de circulation à retenir.

○ **Secteur Mirabilis : Etoile – Petits champs :**

- Lancement des études de conception niveau EP pour l'élargissement et la requalification du Chemin du Four de Buze jusqu'à l'impasse des étoiles ;
- Etudes opérationnelles et viabilisation de l'îlot 23.

○ **Secteur Nord**

○ **Secteur SANTA CRUZ**

- Reprise des études pour la déconstruction d'une maison d'habitations situées au 109 bd notre dame de Santa Cruz (BOISDON). Dans la continuité des démarches engagées en 2020/2021 dans le cadre du projet LIFE SMART WASTE les déconstructions à venir sur la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe auront pour objectif de s'inscrire dans une démarche vertueuse d'économie circulaire.

○ **Secteur des petits Champs (travaux divers)**

- Finalisation des travaux de déplacement des compteurs électriques du 24 Impasse des Petits Champs (Suite de l'expropriation COQUARD).
- Lancement des travaux d'extension du réseau AEP de l'impasse des petits champs (Suite des Expropriations BIGGI).

○ **Secteur Pèbre d'Ail**

- L'année 2025 sera consacrée à la réalisation des études techniques, la procédure de passation et l'exécution des travaux de viabilisation et d'aménagement des abords du commissariat du 13/14.

C- VARIATIONS BUDGETAIRES

○ **Budget travaux :**

Poste 303 « Projet U240 » : projet terminé. Solde des engagés en cours au 31/12/2024.

Poste 304 : dépenses prévisionnelles liées à la convention acoustique avec HMP, suivant la validation du niveau de performance acoustique des logements témoins. Solde prévu pour 2025

Poste 306 « Aménagement ilot 25Nord » : les dépenses prévisionnelles de 2025 à hauteur de -1 781K€ HT intègrent :

- Les travaux d'aménagement urbains et paysagers du cœur d'ilot 25 Nord incluant la 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 2,4M€HT de 2026 à 2028.

Au CRAC2024 le budget est maintenu.

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

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 2025 pour la facturation de travaux de création des borne IRVE sur la rue G. Audisio et pour la requalification de l'Avenue du parc Montgolfier Nord incluant la création d'une voie verte dans le vallon du Bois Chenu en continuité des voies vertes existantes.

Poste 311 « Secteur Dolet Besson » : une provision de 5,3 M€HT à partir de 2026.

Le Poste "déconstructions secteur OAP" créé au CRAC 2023 correspond aux dépenses de déconstructions des bâtiments nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement dans le secteur de l'OAP BESSON à savoir :

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2024

- La déconstruction des bâtiments nécessaire pour la création de la voie nouvelle U236 (Trinitaire) dont le coût était inclus dans le poste 311 (déduit de -50K€ au CRAC23).
- La déconstruction de plusieurs bâtiments dont l'acquisition n'était pas prévue initialement (parcelle N16 CHAUVIN; parcelle M99 MAZZETTI ; LOSSL PANICO). Ces déconstructions permettront la cession de ces terrains et donc la perception de recettes nouvelles.
Ce poste intègre 10% d'aléas. Budget estimé à 440K€ au CRAC 2024 ;

Au CRAC 2024 deux nouveaux postes budgétaires sont créées pour la réalisation des travaux de requalification complète et de mise en sens unique de la rue Etienne Dolet et du Chemin du Four de Buze jusqu'à la traverse Sainte Jeanne. Ces postes sont établis suivant les estimations des études techniques (EP, AVP) et intègre 10% d'aléas.

192/nouvelle ligne Projet 1.4 ZAC DoletFour de Buze	0		0	0	0	0	0	567	567	0	0	1 134
192/nouvelle ligne Projet 1.4 Hors ZAC Dolet	0		0	0	0	0	0	509	509	0	0	1 019

- Poste 312 « divers » : Ce poste regroupe les dépenses de travaux divers non affectables aux autres postes de travaux.
Pour 2025 ce poste inclus notamment :
 - 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.
 - La finalisation des travaux de déplacement des compteurs électriques du 24 Impasse des Petits Champs (Suite de l'expropriation COQUARD).
- Poste 318 « Parachèvement » : Provision fixée à 470 000 €HT intégrée au poste 310. Poste ramené à 0 (CRAC 2023)
- Poste 320 – Aléas : Au CRAC 2024, le poste est maintenu au niveau du CRAC 2023 et augmente de 230K€. La provision pour aléas est donc portée à 2 514K€. Ce poste pourra être réaffecté suivant les arbitrages du Concédant.

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 prévus pour 2025.

- Poste 324 « Travaux Secteur Notre Dame de Santa Cruz » au CRAC 202' 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 2024 le poste 192/401 honoraires techniques Mirabilis évolue à la hausse compte tenu de la prise en compte du budget prévisionnel de travaux pour la requalification complète et la mise en sens unique de la rue Etienne Dolet (hors ZAC) et du Chemin du Four de Buze dans la continuité jusqu'à la Traverse Ste Jeanne. L'augmentation est d'environ 300K€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) soit une évolution à la hausse de 8K€.

Le poste 192/405 Coordination est maintenu au CRAC 2024. 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/ou de surveillance (alarme, vidéo-surveillance, gardiennage ou surveillance humaine en cas de squat ou tentative de squat) et d'entretien des propriétés SOLEAM (hors débroussaillage) et en particulier des propriétés bâties dont elle doit assurer la gestion en bon père de famille. A FIN 2024, neuf propriétés bâties appartiennent à la SOLEAM.

L'augmentation des dépenses d'entretien et de protection de ces bâtiments induit au CRAC 2024 une augmentation de ce poste budgétaire de 572K€ afin de maintenir un budget prévisionnel suffisant de l'ordre de 100K€/an jusqu'en 2028.

Pour 2025, le budget prévisionnel est de 156K€ suivant les engagements en cours sur l'opération tel que :

- Les dépenses de travaux d'entretien et de mise en conformité de certains ouvrages de la Villa COMITI en vue de sa commercialisation
- La réalisation d'un audit technique de la bâtisse de la Campagne LAGET afin de déterminer les travaux d'urgence de mise en sécurité et de confortement.

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 : Les dépenses de ce poste sont induites par le patrimoine foncier maîtrisé, environ 5K€/an en 2025 et 2026.

Poste 503 - Les frais sur ventes : Au CRAC 2024 ce poste est soldé aux montants réellement dépensés et le budget non consommé est basculé sur le poste 500 Charge de gestion.

Poste 504 - Les frais d'avocat, huissiers : Au CRAC 2024 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 2028.

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.hautsdesaintemarthe.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 2025 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 60K€HT/an compte tenu des dépenses réelles en 2024. Ce budget est revu à la hausse au CRAC 2024 (+220K€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.

Au CRAC 2024 ce poste est réduit de -25 366K€

Ce poste budgétaire est ramené de -46.8M€ à -21,4 M€ afin de tenir compte du rachat par la Métropole Aix-Marseille Provence, autorité Concédante, d'une partie des biens de reprise de Secteur Nord plus particulièrement destinés à un usage agricole ou en lien étroit avec l'agriculture dans la préfiguration du Parc Agricole des Piémonts de l'Etoile.

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. 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 équilibré par une recette de participation correspondante.

Au CRAC 2024, ce poste est augmenté +174K€ afin de réaliser actions et interventions nécessaires pour assurer une gestion transitoire efficiente et pertinente tenant compte de la reprise par AMPM des terrains et propriétés concernées par cette gestion.

Les dépenses prévisionnelles sont projetées en 2025 et 2026 afin d'assurer une continuité de service minimale pendant le temps du transfert et de la passation des contrats aux services métropolitains gestionnaires.

Les interventions identifiées au CRAC 2024 pour la gestion transitoire des terrains concernent principalement :

- La mise en protection du lot agricole n°3
- La Création du branchement AEP du lot n°2
- Campagne Charlotte : les études et travaux nécessaires pour l'évolution du cadre contractuel d'occupation actuel
- Maison LULL : les études nécessaires pour statuer sur le devenir du bâti
- Maison GALLICET : pour des études dans le cadre d'une modification d'usage du bâti

I.4. V- Rémunération du concessionnaire :

I- PRÉVISIONNEL 2025 :

- Rémunérations sur dépenses : 5% HT des dépenses

2025 : 211K €HT de rémunération sur dépenses prévues.

- Rémunérations sur recettes : 7% HT des recettes

2025 : 215 K €HT de rémunération sur recettes attendues liées à :

- La perception de la recette de participation constructeur pour le projet de réhabilitation du Diocèse, Bd de Reims.
- La perception de la recette de cession des îlots 25 E et F à DBi
- La vente de la Villa Comiti sis 109 Bd Notre Dame de Santa Cruz

○ Rémunérations estimées sur participations constructeurs :

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

Au CRAC 2025, la participation constructeur est maintenue à 241€/m2/SDP

Il est proposé d'envisager la réévaluation du montant de la participation au CRAC 2025.

○ 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 430K€HT

Le poste A320 rémunération sur recette (7%) évolue à hauteur de 10K€HT

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

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

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 2024 ce poste inclus la perception de la troisième année de la rémunération forfaitaire faisant suite à la délibération n°URBA-013-14558/23/BM du 12 octobre 2023. Cette rémunération n'est pas reconduite sur les années suivantes.

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

Au CRAC 2024 une nouvelle ligne est créée pour la « rémunération sur recettes de Gestion Transitoire » correspondant à 7% des recettes de fermages (poste budgétaire créé au CRAC 2023).

AU CRAC 2024, une nouvelle ligne est créée pour rémunérer le temps passé par l'Aménageur pour assurer une gestion transitoire conforme à la volonté métropolitaine des terrains devant lui revenir (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 qui ne sont 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.

Les missions assurées par la SOLEAM dans le cadre de la Gestion Transitoire des Terrains porte notamment sur des travaux d'entretien, des terrains et du bâti ainsi que des études préalables éventuellement nécessaires. La gestion des baux ou Convention existantes et les interventions liées à leur adaptation éventuelle (études et travaux) le temps du transfert.

Aussi le nouveau poste « Rém forfaitaire DAAD Gestion transitoire » prévoit une rémunération de 6,8K Euro en 2025 et 2026.

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

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2024

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 des dépenses et recettes HT (hors rémunération, frais financiers et participations du Concédant). Cette rémunération à hauteur de 284K€HT sera perçue lors de la clôture de l'opération.

I.5. Frais financiers :

Les frais financiers sont liés :

- Aux financements par emprunts pour 1 993 K€ prévus en fin de concession. A fin 2024, 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 146 K€ réalisés à fin 2024. Les perspectives de trésorerie (cf. point sur la trésorerie).

RECETTES

I.6. Cessions & participation constructeur

- AVANCEMENT à FIN 24 ;

Au 31 décembre 2024 :

- 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 2024**

L'année 2024 a été marquée par :

- Le dépôt d'un permis de construire modificatif par le promoteur DEMATHIEU BARD IMMOBILIER (îlot 25 E et F),
- Le dépôt d'un permis de construire par le Diocèse pour son projet de réhabilitation et d'extension (Bd de Reims),

A- PRÉVISIONNEL ET VARIATIONS BUDGETAIRES

Les prévisions de recettes au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

Cœur de quartier Mirabilis :

- Lot 25 E et F : Réitération de l'acte authentique en 2025. Le montant de la recette attendue est maintenu nonobstant un éventuel changement de programme.

- Ilot 25 B : Recette prévisionnelle décalée en 2027 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. Au CRAC 2024, cette recette de cession est maintenue.

Le CRAC 2023 projetait la réalisation d'un équipement qui pourrait être un parking en silo après consultation et réalisation d'études ad hoc avec la Direction de la Mobilité de la Métropole. Cette proposition n'ayant pas trouvé écho, il est proposé de réinterroger la Ville de Marseille sur la réalisation d'un équipement public socio culturel.

- ILOT 23 : pour rappel en 2023 cette recette de cession prévisionnelle a été supprimée et remplacée par une recette de participation constructeur en 2026 sur la base de 3000m² de SDP.

Au CRAC 2024 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 pour 2025.

***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.

Afin de sécuriser au mieux le prix de vente de ces îlots maîtrisés par l'Aménageur, 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. Afin de fiabiliser ce travail dans le cadre d'une approche globale cohérente, il est nécessaire de prendre en compte dans le cadre des études de conception, les contraintes topographiques (architecture dans la pente), hydrauliques, architecturales (périmètre ABF), de qualité durable (Charte QEED), de commercialisation (conjoncture économique à l'approche des lancements commerciaux).

- 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 et sont constitutifs du groupe 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 2024 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.

Afin de réaliser un projet permettant de solutionner les problématiques hydrauliques impliquant plusieurs acteurs, (la ville de Marseille propriétaire foncier, la Région à travers le Lycée St Mitre et l'AREA gestionnaire, la Métropole Concédante et gestionnaire des eaux pluviales), la SOLEAM proposait au CRAC23 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.

Au CRAC 2024 cette proposition n'a pas été retenue et la recette prévisionnelle, correspondant à la Convention de participation signée en juillet 2022 avec le promoteur EDOUARD DENIS, a été supprimée.

En conséquence, le poste budgétaire A503 diminue de -370K€ HT

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 regroupées dans les postes « reste à programmer » en dépense et en recette. Au CRAC 2024 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, les événements significatifs de 2024

Au CRAC 2024, le poste budgétaire 192/1 « Rétrocessions Dation... » augmente de + 12 500K Euros afin de prendre en compte la cession à AMPM d'une partie du foncier du secteur Nord de la ZAC porté par la SOLEAM, et correspondant à des biens de reprises. La recette attendue correspond à la valeur vénale (suivant le prix d'acquisition), de 28 parcelles totalisant 12,8 hectares de terrains plus particulièrement destinés à un usage agricole ou en lien avec l'activité agricole projetée dans le cadre du projet du parc Agricole du Piémont de l'Etoile porté par la Métropole Aix Marseille Provence.

Cette cession est projetée pour 2025.

Enfin, au CRAC 2024, il est proposé de créer un nouveau poste budgétaire « cessions diverses » afin d'identifier la recette de cession attendue dans le cadre de la revente de la Villa Comiti sis 109 Bd Notre Dame de Santa Cruz acquise suite à une procédure de mise en demeure d'acquérir.

Au 31 décembre 2024, ce bien fait l'objet d'une promesse de vente pour un montant attendu de 510K€.

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.

Au CRAC 2024 le poste est ajusté à la hausse à hauteur de 40K€ suivant les recettes réellement perçues.

Au CRAC 2024 il est créé un nouveau poste dédié aux recettes issues des fermages correspondant aux baux ruraux existants ou en cours d'élaboration.

Ce poste est provisionné en 2023 à hauteur de 17K€ et ramené +6K€ en cohérence avec les dépenses prévisionnelles de gestion transitoire des terrains limitées à 2025 et 2026.

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

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€

Au CRAC 2024 ce poste est réduit de -30 411K€.

Ce poste budgétaire est ramené de -61M€ à -30,6 M€ afin de tenir compte du rachat par la Métropole Aix-Marseille Provence, autorité Concédante, d'une partie des biens de reprise de Secteur Nord plus particulièrement destinés à un usage agricole ou en lien étroit avec l'agriculture dans la préfiguration du Parc Agricole des Piémonts de l'Etoile.

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

I.8. Participations du concédant :

Au 31 décembre 2024, la participation à l'Équilibre de la Métropole (poste 192/400) déjà perçue s'élève à 32 305K€. Cette participation s'ajoute au poste 192/411 Participations Ville de Marseille à l'Équilibre du bilan versés avant le transfert de la Concession à la Métropole.

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

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2024

secteur Sud induites 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 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 et in fine à la puissance souscrite.

Ainsi au CRAC 2024, la participation d'Equilibre de la Métropole est augmentée de 1000K€. Cette augmentation anticipée permet, d'ores et déjà, d'absorber certaines augmentations de dépenses ci-avant, évoquées.

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.

Au CRAC 2024 la participation métropolitaine pour équipement primaire est maintenue mais décalée dans le temps entre 2027 et 2030 suivant le pourcentage d'avancement des dépenses de travaux prévisionnelles des travaux d'aménagements urbains et paysagers du projet Ouest Dolet Besson U 236 (poste 192/311).

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

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 Concession et de la création d'un parc Agricole sur les Piemonts de l'Etoile.

Au CRAC 20234 cette participation est augmenté de +200K€ afin d'assurer de façon efficace et pertinente, une gestion transitoire des terrains dont le zonage AU1 a évolué ou est en cours d'évolution vers un zonage agricole et naturel dans le périmètre de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe. La gestion transitoire de ces terrains permet également d'assurer une continuité d'action et de service après que ceux-ci soient repris par le Concédant dans le cadre d'une cession prévue en 2025.

Au CRAC 2024 la gestion transitoire des terrains par la SOLEAM dans le cadre de la Concession d'Aménagement est prévue en 2025 et 2026.

I.9. Trésorerie :

L'opération est équilibrée au terme de la concession. Lors du dernier CRAC 2023, cette opération était fortement déficitaire entre 2024 et 2029. La prise en compte de la cession à AMPM d'une partie du foncier du secteur Nord de la ZAC pour 12,5 M€ en 2025 permet une trésorerie positive d'ici à la fin de la concession.

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2024

2 emprunts restent à rembourser à fin 2024 :

ORGANISME PRETEUR	CARACTERISTIQUES			CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/24	CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2024 NON GARANTI	GARANTIES
	DUREE	TAUX	MONTANT EMPRUNT			
ARKEA N°DD21237309	7 ans	fixe 4,44%	2 500 000	2 500 000	500 000	80 % Métropole Aix Marseille Provence
BANQUE POSTALE N°LBP-00016604	7 ans	fixe 2,22%	2 500 000	2 500 000	500 000	80 % Métropole Aix Marseille Provence
			5 000 000	5 000 000	1 000 000	

Le remboursement du solde des avances du concédant (5,195 M€) sont prévus en 2030.

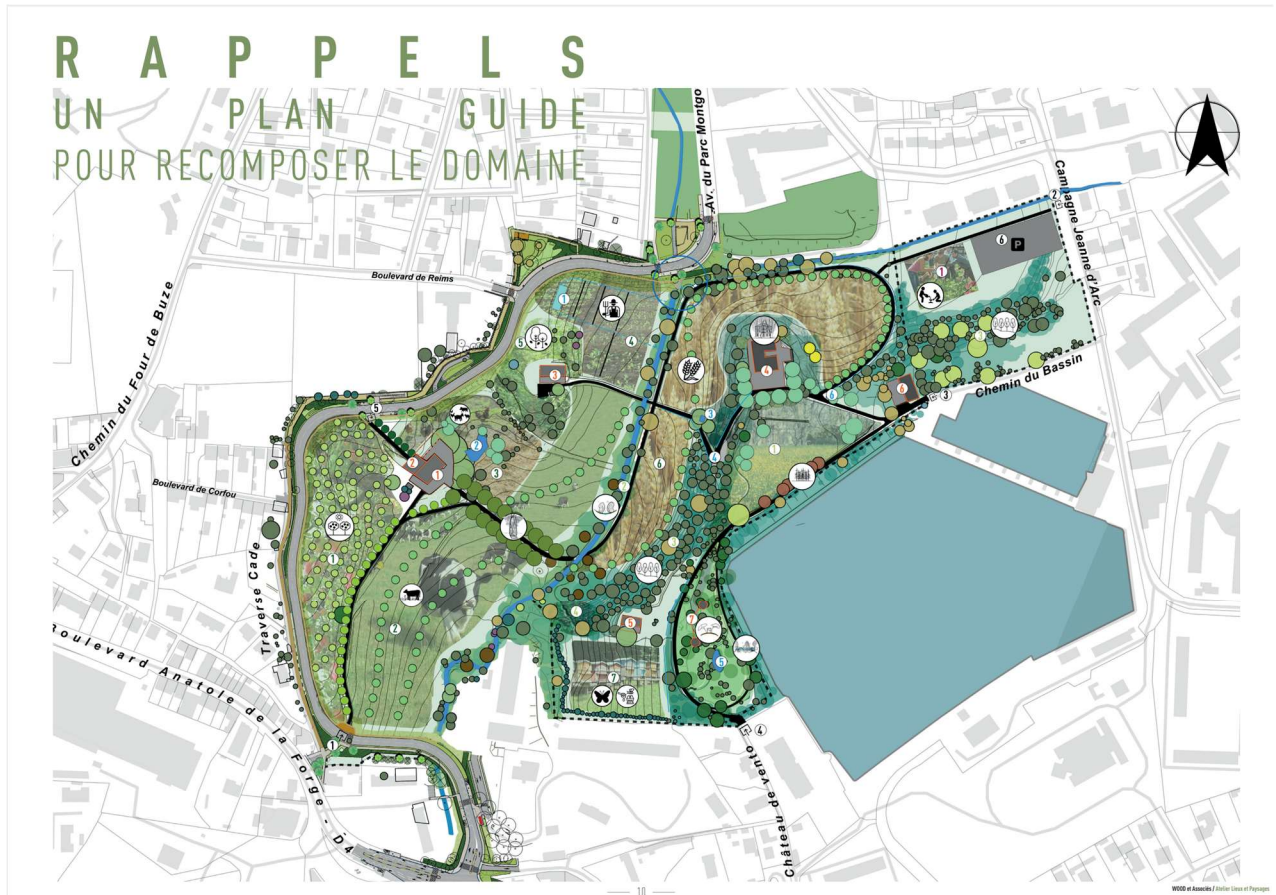
Il est également à signaler le remboursement, par Enedis, du préfinancement assuré par la Soléam pour la création d'un poste source. Le calendrier envisagé de ce remboursement (2028) ainsi que le montant restent à confirmer (cf. point sur le financement du poste source).

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.

EXTRAIT DU PLAN DE GESTION POUR LE DOMAINE MONTGOLFIER – PHASE 4 MARS 2019



En attente de la définition d'une nouvelle planification suivant les objectifs temporels de la ville de Marseille, le bilan prévisionnel complet et détaillé sera mis à jour au CRAC 2025.

J- RAPPEL AVANCEMENT à FIN 24 ;

La mise en œuvre du plan de gestion était envisagée 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, déjà engagé, 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 ».

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2024

Le réseau d'adduction en eau brute a été réalisé et réception en 2021. Cependant, celui-ci n'a pas été mis en service au sein du Domaine. A fin 2024 aucune refacturation n'a été adressée par la SOLEAM à la Ville de MARSEILLE.

K- Les évènements significatifs de l'année 2024

L'année 2024 a été marquée par une reprise de contact de la Ville de Marseille auprès de la SOLEAM et de la Métropole Aix-Marseille Provence cosignataire de la Convention, concernant le devenir du Domaine Montgolfier.

L- PRÉVISIONNEL 2025 et années suivantes

La mise en service du réseau d'adduction en eau brute demandé par la Ville de Marseille à l'occasion de la reprise de contact, nécessite des travaux de réparation. Ces travaux seront réalisés en 2025.

Une enveloppe prévisionnelle de 200K€ est provisionnée au CRAC

Une enveloppe prévisionnelle de 80K€ est également provisionnée en 2025 et 2026 pour la relance des études.

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2024

(192/192.1/192.2) ECHEANCHIER PREVISIONNEL HT – SYNTHESE ZAC DES HAUTS DE SAINTE-MARTHE, BASTIDE ET DOMAINE MONTGOLFIER

Echéancier prévisionnel réalisé HT : Synthèse ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier - Aménagement METROPOLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-5 752	-1 331	11 903	-7 367	-535	-1 642	-2 010	5 402	0	0
DEPENSES	158 303	76 120	1 336	5 278	8 599	4 130	6 623	3 371	37 606	141 727	-16 576
Etudes	5 201	2 870	140	361	380	300	170	100	1 323	5 505	304
Foncier	35 989	34 673	183	400	4 911	40	10	5	241	40 279	4 290
Travaux	50 873	25 948	255	2 883	2 082	2 748	4 832	2 452	12 283	53 228	2 355
Relogements	3	3	0	0	0	0	0	0	0	3	0
Honoraires	4 536	2 660	124	378	302	382	631	307	184	4 845	309
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	2 339	1 195	139	167	167	167	167	167	111	2 139	-200
Rémunération	7 842	5 289	120	585	405	221	570	152	1 080	8 303	460
Autres dépenses	51 520	3 481	375	503	353	273	243	189	22 383	27 425	-24 095
RECETTES	158 303	70 367	6	17 181	1 232	3 595	4 981	1 361	43 008	141 727	-16 576
Cessions	16 425	9 016	0	15 935	0	524	3 960	0	0	29 435	13 010
Loyers	54	40	6	3	3	0	0	0	0	46	-8
Participation équilibre concédant	47 805	47 805	0	1 000	0	0	0	0	0	48 805	1 000
Participation équipement concédant	4 004	601	0	139	61	170	1 021	1 361	851	4 204	200
Participations constructeurs	12 405	10 705	0	101	723	0	0	0	506	12 035	-370
Subventions	16 132	1 796	0	0	445	2 901	0	0	10 989	16 132	0
Produits financiers	12	12	0	0	0	0	0	0	0	12	0
Autres produits	61 466	393	0	3	0	0	0	0	30 662	31 058	-30 408
FINANCEMENT	0	6 132	947	-98	0	0	4 162	0	-10 195	0	0
MOBILISATIONS	36 000	36 236	860	-236	0	0	0	0	0	36 000	0
Encaissement emprunt	18 500	18 500	0	0	0	0	0	0	0	18 500	0
Encaissement avance	17 500	17 500	0	0	0	0	0	0	0	17 500	0
Dettes fournisseurs	0	241	19	-241	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	-5	841	5	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	-36 000	-30 104	88	138	0	0	4 162	0	-10 195	-36 000	0
Remboursement emprunt	-18 500	-13 500	0	0	0	0	0	0	-5 000	-18 500	0
Remboursement avance	-17 500	-12 305	0	0	0	0	0	0	-5 195	-17 500	0
Créances clients	0	-138	88	138	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	-4 162	0	0	0	0	4 162	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	379	-384	12 184	4 817	4 283	6 803	4 793	0	0	0

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2024

192 ECHEANCHIER PREVISIONNEL HT – SYNTHESE ZAC DES HAUTS DE SAINTE-MARTHE

Echéancier prévisionnel réalisé HT: 192-ZAC STE MARTHE 2-Aménagement METROPOLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-5 588	-1 323	12 184	-7 732	-615	-1 642	-2 010	5 402	0	0
DEPENSES	145 216	74 383	1 329	4 997	8 519	4 130	6 623	3 371	26 617	128 640	-16 576
Etudes	3 604	2 719	139	280	300	300	170	100	36	3 905	302
Foncier	35 989	34 673	183	400	4 911	40	10	5	241	40 279	4 290
Travaux	40 951	24 460	251	2 683	2 082	2 748	4 832	2 452	4 048	43 305	2 354
Relogements	3	3	0	0	0	0	0	0	0	3	0
Honoraires	4 536	2 660	124	378	302	382	631	307	184	4 845	309
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	2 339	1 195	139	167	167	167	167	167	111	2 139	-200
Rémunération	7 189	5 207	120	585	405	221	570	152	512	7 653	464
Autres dépenses	50 605	3 465	374	503	353	273	243	189	21 484	26 510	-24 095
RECETTES	145 216	68 795	6	17 181	787	3 515	4 981	1 361	32 019	128 640	-16 576
Cessions	16 425	9 016	0	15 935	0	524	3 960	0	0	29 435	13 010
Loyers	54	40	6	3	3	0	0	0	0	46	-8
Participation équilibre concédant	47 805	47 805	0	1 000	0	0	0	0	0	48 805	1 000
Participation équipement concédant	4 004	601	0	139	61	170	1 021	1 361	851	4 204	200
Participations constructeurs	12 405	10 705	0	101	723	0	0	0	506	12 035	-370
Subventions	3 045	224	0	0	0	2 821	0	0	0	3 045	0
Produits financiers	12	12	0	0	0	0	0	0	0	12	0
Autres produits	61 466	393	0	3	0	0	0	0	30 662	31 058	-30 408
FINANCEMENT	0	6 129	820	-95	0	0	4 162	0	-10 195	0	0
MOBILISATIONS	36 000	36 233	816	-233	0	0	0	0	0	36 000	0
Encaissement emprunt	18 500	18 500	0	0	0	0	0	0	0	18 500	0
Encaissement avance	17 500	17 500	0	0	0	0	0	0	0	17 500	0
Dettes fournisseurs	0	238	29	-238	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	-5	787	5	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	-36 000	-30 104	4	138	0	0	4 162	0	-10 195	-36 000	0
Remboursement emprunt	-18 500	-13 500	0	0	0	0	0	0	-5 000	-18 500	0
Remboursement avance	-17 500	-12 305	0	0	0	0	0	0	-5 195	-17 500	0
Créances clients	0	-138	4	138	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	-4 162	0	0	0	0	4 162	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	541	-503	12 629	4 897	4 283	6 803	4 793	0	0	0

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2024

192.1 ECHEANCHIER PREVISIONNEL HT – BASTIDE MONTGOLFIER

Echéancier prévisionnel réalisé HT: 1921-BASTIDE MONTGOLFIER-2-Aménagement METROPOLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEPENSES	960	960	0	0	0	0	0	0	0	960	0
Etudes	93	93	0	0	0	0	0	0	0	93	0
Foncier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux	809	809	0	0	0	0	0	0	0	809	0
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération	48	48	0	0	0	0	0	0	0	48	0
Autres dépenses	10	10	0	0	0	0	0	0	0	10	0
RECETTES	960	960	0	0	0	0	0	0	0	960	0
Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	960	960	0	0	0	0	0	0	0	960	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

OP.192 ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE & OP192.2 DOMAINE MONTGOLFIER CRAC 2024

192.2 ECHEANCHIER PREVISIONNEL HT – SYNTHESE MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER -2

Echéancier prévisionnel réalisé HT: 1922- MISE EN VALEUR DOMAINE MONTGOLFIER-2- Aménagement METROPOLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-164	-7	-281	365	80	0	0	0	0	0
DEPENSES	12 127	777	7	281	80	0	0	0	10 989	12 127	0
Etudes	1 504	59	1	81	80	0	0	0	1 287	1 507	2
Foncier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux	9 113	679	5	200	0	0	0	0	8 235	9 114	0
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération	605	34	1	0	0	0	0	0	568	602	-3
Autres dépenses	905	6	2	0	0	0	0	0	899	905	0
RECETTES	12 127	613	0	0	445	80	0	0	10 989	12 127	0
Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	12 127	613	0	0	445	80	0	0	10 989	12 127	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	3	127	-3	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	3	44	-3	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	3	-10	-3	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	54	0	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	83	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	83	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	-161	120	-445	-80	0	0	0	0	0	0