



SOLEAM

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**OPERATION D'AMENAGEMENT
ZAC LA CAPELETTE
N°T 1600911CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2024**

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
1.1 DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION	3
1.3 CONTEXTE ET PROGRAMME	5
II. NOTE DE CONJONCTURE	7
2.1 LE PROJET : FINALISER LA ZAC DE LA CAPELETTE A L'HORIZON 2028	7
2.1.1 L'aménagement du cœur de quartier : « Cœur Capelette »	7
2.1.2 Le réaménagement et la valorisation du secteur « Bleu Capelette-POMGE ».....	7
2.1.3 Les reprises des réseaux humides.	7
2.1.4 Le projet de construction sur l'ilot 15.....	7
2.2 DEPENSES	8
2.2.1. Maîtrise foncière.....	8
2.2.2. Études :	9
2.2.3. Travaux et honoraires techniques :	10
2.2.3.1. Honoraires techniques :	10
2.2.3.2. Travaux :	11
2.2.3.3. Démolition	12
2.2.3.4. Dépollutions (Ligne 2c) :	13
2.2.3.5. Imprévus :	13
2.2.4. Dépenses annexes :	14
2.2.5. Rémunération :	16
2.2.6. Frais financiers :	16
2.3. RECETTES	17
2.3.1. Cessions :	17
Promesse de vente ilot 15 – En cours	17
Promesse de vente Maisons Rabatau – juin 2025.....	17
Promesse de vente SOGIMA – En attente COPIL pour validation programme.....	17
2.3.2. Les évènements significatifs à venir	17
2.3.3. Produits de gestion (loyers et recettes diverses) :	17
2.3.4. Participations :	18
2.4. Trésorerie :	19
2.5. Sous-opérations :	19
Annexes	20

I. INTRODUCTION

1.1 DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

CONVENTION	
Type d'opération	Concession d'Aménagement
Vocation	Mixte (activités et logements)
Concédant	Ville de Marseille puis Métropole Aix-Marseille Provence suite à l'avenant n°15 du 28 avril 2016 intégrant le transfert de compétence de l'aménagement intervenu au 1 ^{er} janvier 20216
Concessionnaire	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SPL SOLEAM suite à une fusion absorption aboutie le 28 novembre 2013.

DELIBERATIONS	
Création de la ZAC	CM du 21/12/1998
Approbation de la convention n°96/264	N°96/450/EUGE du 22/07/1996
Notification au concessionnaire	15/10/1996
Durée initiale	6 ans – échéance au 15/10/2002
Réalisation de la ZAC	Délib n°98/1006/EUGE du 21/12/1998 Puis délib n°07/1238/TUGE du 10/12/2007
Durée prolongée	Avenant n°3 : échéance 15/10/2007 Avenant n°6 : échéance 15/10/2011 Avenant n°7 : échéance 15/10/2016 Avenant n°14 : échéance 15/10/2021 Avenant n°19 : échéance 15/10/2023 Avenant n°22 : échéance 15/10/2025 Avenant n°25 : échéance 15/10/2028
Échéance	15/10/2028

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation MAMP à l'équilibre au 31/12/2024	30 267 K€
Participation VDM à l'équilibre au 31/12/2024	23 092 K€
Avance de trésorerie	22 500 K€

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

	NATURE	CONDITIONS D'IMPUTATION
Gestion	Forfaitaire	50 000 € / an
Dépenses	Proportionnelle	5% du montant des dépenses HT
Recettes	Proportionnelle	7% du montant des recettes HT
Liquidation	Proportionnelle	0.5% de la demi-somme des dépenses et des recettes pour la rémunération de liquidation

1.3 CONTEXTE ET PROGRAMME

Par délibération du Conseil Municipal du 22 Juillet 1996, la Ville de Marseille a approuvé la convention de concession de la Capelette confiée à MARSEILLE AMENAGEMENT.

La ZAC Ferrié Capelette a été créée par délibération du 27 octobre 1997 sur le terrain de l'ancien Parc Rabatau (ex-MURE) afin de permettre l'implantation d'activités liées aux métiers de l'automobile. Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 21 décembre 98. Le dossier de création de la ZAC de la Capelette a été approuvé au Conseil Municipal du 15 novembre 2004.

Le dossier « Loi sur l'eau » a été déposé en septembre 2006. L'avis favorable du commissaire enquêteur a été transmis par la Préfecture en date du 9 février 2007, le projet d'arrêté a été adressé à l'aménageur le 9 mai 2008. L'arrêté a été délivré le 16 juin 2008.

Le Programme des Équipements Publics a été validé au Conseil Municipal du 2 octobre 2006 et au Conseil de Communauté du 9 octobre 2006.

Le dossier de modification de POS/PLU a été déposé en Préfecture début mars 2007. L'enquête publique s'est déroulée du 28 mars au 30 avril 2007. Le commissaire enquêteur a remis un avis favorable le 29 mai 2007. La 10^{ème} modification du PLU a été validée au Conseil de Communauté du 29 juin 2007.

Le dossier de réalisation de la ZAC Capelette a été validé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 10 décembre 2007 en même temps que le CRAC arrêté au 31/12/2006.

Ce dossier a fait l'objet de trois recours :

Un recours contentieux, enregistré au Tribunal Administratif le 15 avril 2008, a fait l'objet d'un désistement le 18 septembre 2008

Deux recours gracieux, l'un du 28 janvier 2008 et l'autre du 4 février 2008, ont été rejetés à l'issue du délai légal de réponse de 2 mois

Un dossier d'enquêtes conjointes d'Utilité Publique et parcellaire a été déposé le 15 mai 2008.

L'enquête publique s'est déroulée du 25 septembre au 30 octobre 2008. La Préfecture a transmis le 5 février 2009 les rapports et conclusions du commissaire enquêteur, avec avis favorable assorti de deux réserves : l'une sur la préservation des habitations de la copropriété du 64 rue Curtel et l'autre sur la conservation des ruines de l'ancienne chapelle du boulevard Bonnefoy.

La déclaration de projet, approuvée au Conseil Municipal du 25 mai 2009, a validé la préservation des habitations du 64 rue Curtel et a suivi les recommandations de la DRAC demandant un relevé de l'ancienne chapelle avant sa démolition.

L'arrêté de DUP a été délivré par la Préfecture le 29 octobre 2009.

La société MARSEILLE AMENAGEMENT a été dissoute à l'issue d'une fusion-absorption avec la SOLEAM, Société Publique Locale, à compter du 28/11/2013, et la concession d'aménagement a été transférée à la SOLEAM par délibération du Conseil Municipal n° 13/077/FAEM du 07/10/2013.

La Déclaration d'Utilité Publique a été prorogée de 5 ans, par arrêté préfectoral le 23/10/2014, modifiant ainsi l'arrêté préfectoral du 29/10/2009.

En 2023, les nouvelles études de programmation et de faisabilité en vue de la finalisation de la ZAC aboutissent à un programme d'actions comprenant le réaménagement de certaines voiries, la création d'un lien « doux » entre le futur groupe scolaire et la place Ferrié.

Même si la commercialisation des parcelles se poursuit, le programme d'aménagement et plus globalement la finalisation de la ZAC sont conditionnés aux résultats de l'étude AMITER et des besoins de gestion hydraulique sur le secteur Capelette – Jarret.

Le planning des travaux incluant les aménagements et/ou reprises de voiries et espaces publics restants, amène à une finalisation de la ZAC à l'horizon 2028.

II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1 LE PROJET : FINALISER LA ZAC DE LA CAPELETTE A L'HORIZON 2028

2.1.1 L'aménagement du cœur de quartier : « Cœur Capelette »

Le secteur Cœur Capelette en 2024, a concentré d'importants travaux : la poursuite des travaux du groupe scolaire et du gymnase (îlots 11 et 12) dont les livraisons sont prévues pour fin 2024 / début 2025. La poursuite de l'aménagement des voies aux abords du groupe scolaire dont la livraison est programmée pour le printemps 2025.

La vente de l'îlot 15 à un promoteur fin d'année 2023 et un programme de construction avec livraison courant 2027 pour parachever l'offre de logements et l'aménagement complet du cœur Capelette.

2.1.2 Le réaménagement et la valorisation du secteur « Bleu Capelette-POMGE ».

Initialement, le projet Bleu Capelette (inclus dans l'opération Pôle de Loisirs) visait la réalisation d'un centre commercial, mais il n'a pas été mis en œuvre. Une opération mixte logements/activités/sports-loisirs est désormais envisagée, générant de nouveaux besoins en équipements publics : école, desserte mode doux, espaces publics. Ce projet prévoit de développer sur une emprise de 23 067m² un nouveau quartier d'une surface de plancher totale estimée à 69 800m² de logements, commerces, activités et sports-loisirs.

Au titre de la ZAC, la SOLEAM doit de ce fait, aménager les abords du projet dont le prolongement de la rue Arnodin et la reprise en partie du boulevard Bonnefoy et du boulevard Matalon. Ces aménagements permettront ainsi de terminer le projet de maillage du secteur Ouest de la Capelette et de créer un espace public après démolition d'une ancienne maison de maître et de hangars. Le démarrage de cette opération est prévu début 2025.

2.1.3 Les reprises des réseaux humides.

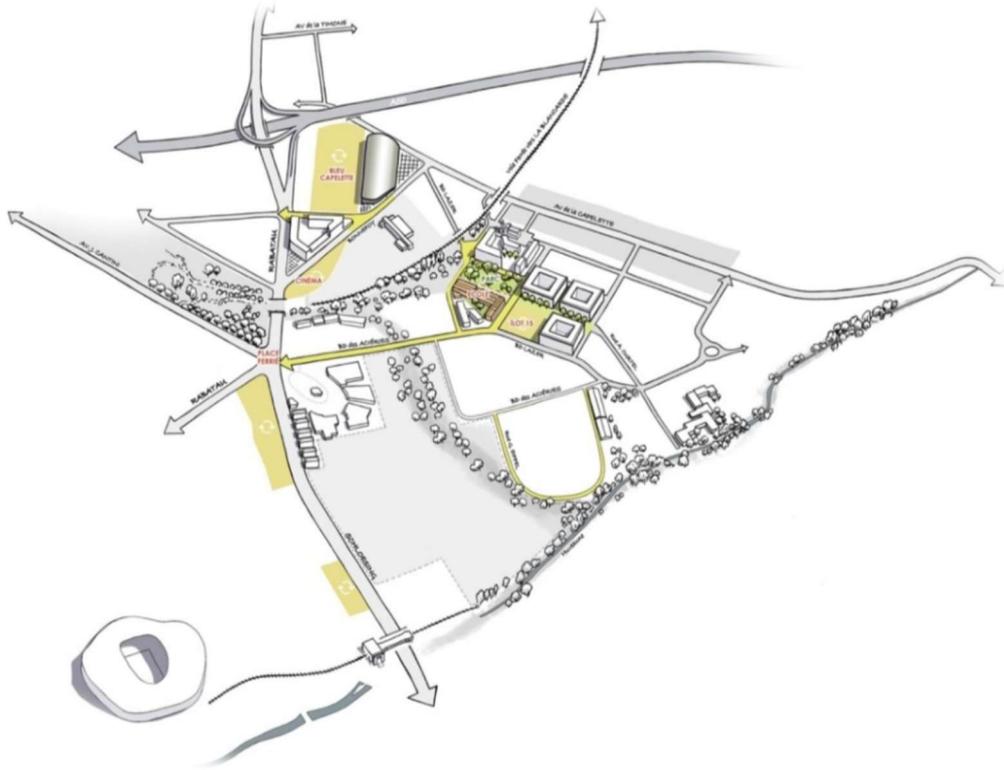
A la suite des travaux réalisés entre 2011 et 2019, certaines dégradations prématurées de certains ouvrages ont nécessité leur reprise, en vue de leur remise en gestion.

Ces travaux, non prévus dans le budget, ont permis de réunir la totalité des procès-verbaux de réception anticipée des ouvrages et de pouvoir procéder à la rétrocession complète des aménagements.

2.1.4 Le projet de construction sur l'îlot 15

L'îlot 15 a été mis à la commercialisation courant 2023, la notification du lauréat et la signature du compromis ont été actés en décembre de la même année.

La SOLEAM et ses partenaires mèneront en 2024 et 2025 les différents ateliers pour accompagner le promoteur dans le dépôt de son permis de construire avec l'objectif de livrer le programme en 2027.



2.2 DEPENSES

2.2.1. Maîtrise foncière

AVANCEMENT à FIN 2024

Les discussions de rachat de la mosquée sont suspendues.
 A fin 2024, les dépenses constatées liées au foncier s'élèvent à 47 457 k€.
 Ligne 1 Budget Foncier réalisé : 39 159 k€ HT à 2024.
 Ligne 1 Budget Foncier : 6 789 k€ HT à 2024.
 Ligne 1a Budget enquête parcellaire : 1 509 k€ HT à 2024.

PRÉVISIONNEL

Il est prévu des dépenses à hauteur de 596 k€ HT d'ici 2028.
 Cela correspond aux acquisitions foncières restantes liées à des emplacements réservés dont le but est de permettre l'élargissement ou la création de voiries :

- Traverse Panthéon (Montaner-Pietrini)
- Bd des Aciéries (Montaner-Pietrini)
- Rue des Platanes (plusieurs propriétaires)
- Bd des Aciéries (ministère des Armées)

- Acquisition ERILIA place Rabatau-Bonnefoy 40 k€ correspondant à une régularisation non réalisée

Les lignes 114 et 128 correspondants à l'éviction commerciale et l'acquisition terrain de la mosquée sont abandonnées (-522 k€).

La ligne 150 – Frais de ZAC cumule un total de 1 448 k€ pour une dépense de 34 k€ en 2024.

Le budget foncier s'élève à 48 052 K€ HT.

2.2.2. Études :

AVANCEMENT à FIN 2024

Au 31/12/2024, il est prévu un budget de 1 555 k € HT dans les études générales de la ZAC. 1 408 k€ HT a été réalisés à fin 2024, 79 k€ HT sur l'année 2024.

- Ligne 200-Etudes générales : 44 k€ HT dépensés en 2024 avec un écart de 5 k€ HT de dépense en moins qu'au programme pour un total de 120 k€ HT en plus au budget global.
- Ligne 201 AMO : 36 k€ HT dépensés en 2024 avec un écart de 29 k€ HT de dépense en plus pour un résultat total de 21 k€ en plus au budget global.

Il s'agit de la mission d'AMO sur les travaux d'urgence VRD concernant Cœur Capelette dont les travaux ont été livrés en janvier 2024.

PRÉVISIONNEL

- Ligne 200-Budget Etudes Générales : Il reste 146 k€ HT en 2025 que nous avons répartis jusqu'à la fin de l'opération en 2028.
- Ligne 201-AMO rétrocession : 8 k€ HT restants, basculés sur la ligne 200. Plus de besoin en AMO.

Il reste de nombreux diagnostics à réaliser sur la ZAC afin de permettre la réalisation des études des derniers équipements au programme.

- Démolition Maisons Aciéries – les études préalables à la démolition sont estimées à 16 k€.
- Démolition Curtel
- Démolition Brossette
- Etudes géotechniques pour les programmes d'équipements restant à produire

2.2.3. Travaux et honoraires techniques :

2.2.3.1. Honoraires techniques :

AVANCEMENT à FIN 2024

Concernant les honoraires techniques, les missions de MOE réalisées portent sur :

- AVP du parc de l'îlot 13
- EP & AVP de la rue Arnodin
- AVP des abords de Bleu Capelette
- AVP Liaison douce Aciéries

Au 31/12/2024, les dépenses d'honoraires techniques s'élèvent à 203 K€ en 2024 pour un budget initial fixé à 3 573 K€ pour un réalisé cumulé à 2024 à hauteur de 2 464 k€ HT.

PRÉVISIONNEL

Honoraires techniques :

- PRO/DCE des études Arnodin
Coordonner l'aménagement de la rue au programme immobilier jouxtant le site d'étude et ajouter le Bd Bonnefoy dans le réaménagement du secteur Bleu Capelette.
Lancement des travaux prévu à 2026.
- PRO/DCE des études du Parc de l'îlot 13
En attente de validation du dossier AVP pour lancement du PRO début 2025. Ripage de la phase chantier initialement prévu 1^{er} trimestre 2025 pour le 1^{er} trimestre 2026.
- Reprise des études liaison douce Place Ferrié – Groupe Scolaire
Validation du dossier AVP à la suite des remarques des services VDM et MAMP.
Passage en phase PRO.
- Démolition des maisons Aciéries
Montage du dossier d'études pour la démolition des 3 maisons et leurs boxes.
Pas de montant total définitif communiqué par la MOE.
- Diverses démolitions
Il est prévu la démolition de certaines zones comme le bâtiment Brossette ou les bâtiments parcelle M2 (Funérarium et les deux garde-meubles). En attente des études AMITER.

Le budget honoraires techniques prévisionnel jusqu'à 2028 s'élève à 1 109k€ de façon dégressive entre 2025 et 2028.

2.2.3.2. Travaux :

AVANCEMENT à FIN 2024

Le montant cumulé des travaux réalisés en 2024 atteint 19 354 K€ HT dépensés sur un budget total de 26 284 k€ HT.

- B : 177/350 Abords du groupe scolaire : 4 393 K€ HT de dépenses cumulées.
- B : 177/351 Travaux VRD : 107 K€ HT en 2024. Il s'agit de travaux d'urgences sur la Capelette.
- B : 177/368 Divers raccordements : 7 K€ HT en 2024. Il s'agit de raccordements dans le cadre des travaux de la Capelette, notamment les devis pour le chantier du GS.

Les dépenses de travaux en 2024 s'élèvent à 2 712k€ au total, dont 2 598 k€ pour les abords du groupe scolaire.

PRÉVISIONNEL

Entre 2025 et 2028, le budget prévisionnel des travaux s'élève à 5 490 k€.

- B : 177/364 Reprise du Parc Provisoire : réalisation prévue en 2026 et GPA en 2027, le budget restant inchangé (1 100 K€).
- B : 177/359 Tvx Voie de Liaison Bonnefoy Rabatau : budget réévalué à 1 400 k€ HT soit + 200 K€HT, en raison de l'intégration des réalisations des 2 placettes aux extrémités d'Arnodin.
- B : 177/350 Abords du Groupe Scolaire Capelette : 2 055 k€ HT de travaux restent à réaliser. La répartition initiale des coûts de dépollutions entre Ville de Marseille et Métropole a évolué avec le refus de paiement côté Ville de Marseille et le report de ce coût sur le budget Métropole. +961 k€ à porter sur l'opération. +261 k€ pour les avenants avec les entreprises de travaux des abords.
- B : Pas de ligne dédiée : Reste à Programmer : 3 073 au 31/12/2023 k€.
 - 206 k€ HT transféré pour la ligne à créer – démolition maisons Acières
 - 900 k€ HT transféré pour la ligne à créer – Aménagement voie douce Acières

Le reste de cette ligne est remise à zéro à la demande de la métropole soit un budget de 0 k€ à fin de ZAC en 2028.

- 177/375-Travaux de réhabilitation : Cette ligne a été transférée vers la ligne à créer – Travaux de démolition Acières. La ligne 375 ne sera pas utilisée dans le cadre de son objectif initial car les maisons Rabatau seront vendues en l'état courant 2025.

2.2.3.3. Démolition

AVANCEMENT à FIN 2024

Le budget démolition dépensé au 31/12/2024 est de 3 452 k€ HT sur un budget total de 4 225 k€ HT.

- 177/312 Démolition du R5 : 369 K€ HT facturés en 2024 pour un total de 420 k€ HT (fin des travaux début 2025) avec un reliquat en 2025 de 51 k€ lors de la fin des travaux.
- 177/308 4 k€ dépensés en 2024 correspondent au déraccordement ENEDIS sur le R5.
- 177/300 Démolition (mises en sécurité, murage) : 71 k€ dépensés en 2024 du fait de nombreuses tentatives de squats nécessitant la sécurisation de nombreux sites.

PRÉVISIONNEL

Travaux de démolitions :

- Démolition des maisons Bd des aciéries
 - Créer ligne dédiée : 500 k€ en prévisionnel (budget Reste à programmer + Ligne 375 Réhabilitation Maisons Rabatau) en attendant un budget précis du MOE.
 - Sont prévu 250 k€ HT en 2025 et 250 k€ HT en 2026.
 - Centre funéraire + garde meubles : En attente des résultats de l'étude AMITER (A chiffrer par MOE).
 - Pas d'évaluation budgétaire
 - Démolition Brossette : En attente des résultats de l'étude AMITER (A chiffrer par MOE).
 - Pas d'évaluation budgétaire
- 177/300 : Il est prévu un budget de 81 k jusqu'à 2028 au vu du secteur et des nombreux cas de tentatives de squat et incivilités du quartier, le budget de sécurisation des terrains SOLEAM nécessite de maintenir un budget lissé jusqu'à la clôture de la ZAC.

2.2.3.4. Dépollutions (Ligne 2c) :**AVANCEMENT à FIN 2024**

- 177/325 - Dépollution : 207 K€ en 2024. Solde les dépenses de dépollutions engagées pour les abords du groupe scolaire.

PRÉVISIONNEL

De nombreux sites restent à dépolluer pour envisager des travaux. Le budget sera réévalué en fonction des études et des décisions prises par le concédant, mais une provision de 1 088 k€, dont honoraires techniques, est inscrite correspondante à la responsabilité de l'aménageur sur l'îlot 15. Pour rappel, la cession envisagée en 2026 déclenchera des travaux de dépollution en 2027.

Approvisionnement de 1 101 k€ entre 2027 et 2028.

- Dépollution M2
- Dépollution Parc îlot 13
- Dépollution l'îlot 15

La ligne peut être alimentée par la ligne budgétaire des Aléas.

2.2.3.5. Imprévus :**AVANCEMENT à FIN 2024**

- 177/320 : Aucune dépense réalisé sur ce budget.

Un écart de 286 k€ de dépenses en moins que dans les dépenses prévues.

Le bilan voté au CRAC du budget imprévus s'élève à 761 K€ HT.

PRÉVISIONNEL

Le budget à fin 2028 s'élève à 475 K€ HT. Soit un écart de 286 k€ de dépense en moins au budget initial.

Celui-ci est réparti de 2025 à 2028 avec un pic en 2026 relatif aux nombreux travaux qui devraient être en cours durant l'année.

2.2.4. Dépenses annexes :

AVANCEMENT à FIN 2024

Pour rappel, ce budget comprend les postes charges de gestion, taxes sur salaires, assurances et taxes foncières.

Le Budget Dépenses Annexes au terme de l'opération s'élève à 7 211 K€ HT. Pour une dépense de 6 617 k€ HT cumulés à 2024 dont 446 k€ HT dépensés sur l'année 2024. Un écart de + 605 k€ en bilan.

Charge de gestion de ZAC :

- Budget initial : 3 000 K€ HT
- Budget consommé à fin 2024 : 3 118 K€ HT
- Dépenses en 2024 : 259 K€ HT

Les charges élevées sont en partie dues aux acquisitions foncières nombreuses et à leurs protections contre le risque très important de squats. La mise en sécurité de ces différents sites alourdit le budget de gestion.

Prévision de dépassement de budget en fin de concession à +212 k€.

Taxes sur les salaires :

- Budget initial : 796 K€ HT
- Budget consommé à fin 2024 : 699 K€ HT
- Dépenses 2024 : 0 K€ HT

Assurances :

- Budget initial : 299 K€ HT
- Budget consommé à 2024 : 287 K€ HT
- Dépense en 2024 : 41 K€ HT

Taxes foncières :

- Budget initial : 2 477 K€ HT
- Budget consommé à 2024 : 2 479 K€ HT
- Dépense en 2024 : 147 K€ HT

TVA non récupérables :

- Budget initial : 34 K€ HT
- Budget consommé à 2024 : 34 k€ HT
- Dépense en 2024 : 0 k€ HT

PRÉVISIONNEL

Charge de gestion :

- Budget prévisionnel : 94 k€ HT

Ce montant devrait sensiblement évoluer car le foncier devant être sécurisé n'est toujours pas prévu à la démolition.

Au vu des dépenses de gestion de ZAC sur l'année 2024 et les prévisions sur l'année 2025 et 2026. Le budget est revu à la hausse, soit un écart de 212 k€ au bilan d'opération.

Taxes sur les salaires :

- Budget prévisionnel : 102 k€ HT de 2026 à 2028.

Assurances :

- Budget prévisionnel annuel : 12 k€ HT en 2025 et ce jusqu'à la clôture de la ZAC.
- Augmentation de 36 k€ pour couvrir les assurances jusqu'à la fin de la concession non prévu suite à la prolongation de concession de ZAC.

Taxes foncières :

- Budget prévisionnel : 350 k€ HT de 2025 à 2028.

Prolongation de la ZAC à 2028, augmentation du budget de 352 k€ pour couvrir les taxes qui n'étaient pas prévues initialement.

TVA non récupérable :

- Budget prévisionnel : 0 k€ HT.

2.2.5. Rémunération :

AVANCEMENT à FIN 2024

Budget prévisionnel rémunération : 9 057 k€ HT.
Rémunération perçue cumulée à 2024 : 7 256 K€ HT.
Rémunération perçue sur l'année 2024 : 443 K€ HT.

PRÉVISIONNEL

Rémunération à percevoir d'ici 2028 : 1 801 k€ HT.

Rémunération forfaitaire :

- Rémunération jusqu'en 2028 : 50 K€ en 2025.

Rémunération sur dépenses :

- Rémunération jusqu'en 2028 : 563 K€ HT.

Les frais financiers et les aléas ne sont pas pris en compte dans ces calculs.

Rémunération sur recettes :

- Rémunération jusqu'en 2028 : 613 K€ HT.

2.2.6. Frais financiers :

Budget initial : 3 515 k€ HT.
Frais financiers cumulé à 2024 et budget prévisionnel : 3 457 k€ HT
Frais financier sur 2024 : 0 k€

Les emprunts ont tous été liquidés.

2.3. RECETTES

2.3.1. Cessions :

AVANCEMENT à FIN 2024

Promesse de vente ilot 15 – En cours

Promesse de vente Maisons Rabatau – juin 2025

Promesse de vente SOGIMA – En attente COPIL pour validation programme

2.3.2. Les évènements significatifs à venir

PRÉVISIONNEL

Cessions	Montant validé HT	2025	2026	2027-2028
Ilot 15	7 305 000			X
SOGIMA ilot 19	336 000		X	
Traverse aux Chats	€ Symbolique		X	
Halles Baudouin	2 000 000			X
Ilot Brossette	1 059 000			X
Ilot 3	2 765 000		X	
Ilot M2	?			X
Maisons Rabatau	700 000	X		

Pour rappel, le calcul du prix de cession pour de la programmation immobilière :

Logement libre	600 € le m2 de SDP
Logement à prix maîtrisé	300 € le m2 de SDP
Logement social	220 € le m2 de SDP
Bureaux	250 € le m2 de SDP
Commerces	600 € le m2 de SDP

2.3.3. Produits de gestion (loyers et recettes diverses) :

AVANCEMENT à FIN 2024

A : Ligne 3 – Budget divers : 26 391 k€ HT.

Budget cumulé à 2024 : 25 682 k€ HT

Budget perçu en 2024 : 177 k€ HT.

A : 177/500 – Produits locatifs ZAC Capelette

Budget HT prévisionnel au terme de l'opération : 3 014k€ HT.

Budget perçu en 2024 : 122 k€

PRÉVISIONNEL

A : Ligne 177/500 : Produits locatifs

Budget prévisionnel entre 2025 et 2028 : 225 k€ HT.

Certaines recettes ne sont pas encore intégrées car mouvements des locataires (en attentes / départs : Hangar Brossette / Terrain parking privé / Parking Eiffel / Hangar Eiffel / Ultra ...)

A : Ligne 3 – Budget divers

Budget prévisionnel à 2028 : 709 k€ HT lissés entre 2025 et 2026.

Une augmentation de recette à hauteur de 206 k€ au budget total à la fin de concession.

2.3.4. Participations :

Pour rappel, le calcul de la participation constructeur est basé sur les valeurs suivantes :

En logement libre	300 € le m2 SDP
En logement à prix maîtrisé	150 € le m2 SDP
En logement social	100 € le m2 SDP
En bureaux	160 € le m2 SDP
En commerces	300 € le m2 SDP

AVANCEMENT à FIN 2024

A : Ligne 177/200 : Participations constructeurs ZAC

Budget initial : 21 069 k€

Budget cumulé au 31/12/2024 : 20 616 k€

Recette de participation perçue en 2024 : 29 k€ HT.

A : Ligne 4 : Budget participations

Budget initial : 54 631 k€

Cumulé à 2024 : 43 233 k€

Perçu en 2024 : 0 k€

A : Ligne 3b : PUP

Budget initial : 1 470 k€ HT

Cumulé à 2024 : 0 k€ HT

PRÉVISIONNEL

Ligne 177/200 : Participation constructeurs ZAC

Recette de participation prévisionnel entre 2025 et 2028 : 484 k€ HT.

Ligne 4 : Budget participation

Prévision à 2028 : 11 398 k€. Exclusivement métropole.

Ligne 3b : PUP

Budget prévisionnel : 1 470 k€ HT.

2.4. Trésorerie :

L'opération de ZAC à fin 2024 a une trésorerie cumulative de 7 579 k€ et intègre une avance complémentaire versée par le concédant en 2024 pour 10 M€. Le total de l'avance est désormais de 22,5M€ dont le remboursement est prévu entre 2027 et 2028 soit après la perception des cessions prévues sur l'aménagement de la ZAC (14 165 K€).

Il n'est pas envisagé de frais financiers, le remboursement de l'avance sera ajusté en fonction des cessions.

2.5. Sous-opérations :

Le dossier Panofrance (sous-opération n°1771) doit être clôturé par le concédant.

- Total charges restantes : 111 k€ HT en 2026 (rémunération de liquidation).
- Total produits restants : -21 k€ HT en 2026 (remboursement de participation).

Le dossier Pôle Loisirs (sous-opération n°1773) sera clôturé à l'issue du contentieux avec RFF. Une provision sur recettes de 1000 K€ est prévue fin 2025, portant son bilan à 15 848 K€, à l'équilibre.

- Total charges restantes : 235 k€ HT en 2025.
- Total produits restants : 1 000 k€ HT en 2025.

Le Groupe Scolaire (sous-opération n°1774) doit être livré début 2025. L'exercice 2025 et 2026 seront consacrés aux clôtures des marchés et levées des réserves.

Concernant le financement de l'opération, un avenant devrait être conclu en 2025 pour finaliser le montant de sa participation finale. La Ville de Marseille a accepté le préfinancement du PUP pour 2 259 K€. Le montant final envisagé est estimé à 17,2 M€.

Annexes

Echéancier prévisionnel réalisé HT: 177-ZAC LA CAPELETTE-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	-16 179	-4 398	-2 881	8 877	5 103	4 021	1 059	0	1	1
DEPENSES	106 647	94 177	4 576	3 730	6 180	1 139	513	0	0	105 739	-908
Etudes	1 414	1 408	79	35	22	67	22	0	0	1 555	141
Foncier	48 039	47 447	34	33	40	0	0	0	0	47 520	-519
Travaux	34 478	25 519	3 371	2 906	4 303	629	1	0	0	33 358	-1 121
Relogements	9	10	0	0	0	0	0	0	0	10	0
Honoraires	3 573	2 464	203	194	842	72	0	0	0	3 573	0
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	3 515	3 457	0	0	0	0	0	0	0	3 457	-58
Rémunération	9 013	7 256	443	371	798	216	417	0	0	9 057	44
Autres dépenses	6 605	6 617	446	191	175	155	73	0	0	7 211	605
RECETTES	106 647	77 998	177	849	15 057	6 242	4 534	1 059	0	105 740	-908
Cessions	24 077	8 798	0	700	10 406	2 000	0	1 059	0	22 963	-1 114
Loyers	2 850	2 789	122	75	75	75	0	0	0	3 014	164
Participation équilibre concédant	31 539	20 141	0	0	3 799	3 799	3 799	0	0	31 539	0
Participation équipement concédant	23 092	23 092	0	0	0	0	0	0	0	23 092	0
Participations constructeurs	22 539	20 616	29	74	777	368	735	0	0	22 569	29
Subventions	284	284	0	0	0	0	0	0	0	284	0
Produits financiers	186	186	0	0	0	0	0	0	0	186	0
Autres produits	2 079	2 092	26	1	0	0	0	0	0	2 093	14
FINANCEMENT	0	23 758	11 868	-1 258	0	-20 000	-2 500	0	0	0	0
MOBILISATIONS	35 720	47 025	11 885	-1 305	0	0	0	0	0	45 720	10 000
Encaissement emprunt	23 220	23 220	0	0	0	0	0	0	0	23 220	0
Encaissement avance	12 500	22 500	10 000	0	0	0	0	0	0	22 500	10 000
Dettes fournisseurs	0	1 701	1 409	-1 701	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	-396	476	396	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	-35 720	-23 267	-16	47	0	-20 000	-2 500	0	0	-45 720	-10 000
Remboursement emprunt	-23 220	-23 220	0	0	0	0	0	0	0	-23 220	0
Remboursement avance	-12 500	0	0	0	0	-20 000	-2 500	0	0	-22 500	-10 000
Créances clients	0	-47	-17	47	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	7 579	7 470	3 441	12 318	-2 579	-1 058	1	1	1	1

Tableaux sous-opérations

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 1771- PANOFRANCE-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	132	0	0	-132	0	0	0	0	0	0
DEPENSES	22 967	22 856	0	0	111	0	0	0	0	22 967	0
Etudes	278	278	0	0	0	0	0	0	0	278	0
Foncier	2 813	2 813	0	0	0	0	0	0	0	2 813	0
Travaux	15 388	15 388	0	0	0	0	0	0	0	15 388	0
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	422	422	0	0	0	0	0	0	0	422	0
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	1 556	1 556	0	0	0	0	0	0	0	1 556	0
Rémunération	2 079	1 969	0	0	111	0	0	0	0	2 079	0
Autres dépenses	430	430	0	0	0	0	0	0	0	430	0
RECETTES	22 967	22 988	0	0	-21	0	0	0	0	22 967	0
Cessions	14 498	14 498	0	0	0	0	0	0	0	14 498	0
Loyers	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Participation équilibre concédant	-21	0	0	0	-21	0	0	0	0	-21	0
Participation équipement concédant	-1 974	-1 974	0	0	0	0	0	0	0	-1 974	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	57	57	0	0	0	0	0	0	0	57	0
Autres produits	10 406	10 406	0	0	0	0	0	0	0	10 406	0
FINANCEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	7 750	7 750	0	0	0	0	0	0	0	7 750	0
Encaissement emprunt	7 750	7 750	0	0	0	0	0	0	0	7 750	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	-7 750	-7 750	0	0	0	0	0	0	0	-7 750	0
Remboursement emprunt	-7 750	-7 750	0	0	0	0	0	0	0	-7 750	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	132	0	132	0	0	0	0	0	0	0

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 1773- POLE DE LOISIRS-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	-765	0	843	0	-78	0	0	0	0	0
DEPENSES	15 848	15 613	0	157	0	78	0	0	0	15 848	0
Etudes	360	360	0	0	0	0	0	0	0	360	0
Foncier	5 243	5 243	0	0	0	0	0	0	0	5 243	0
Travaux	7 783	7 783	0	0	0	0	0	0	0	7 783	0
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	196	196	0	0	0	0	0	0	0	196	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	1 778	1 696	0	5	0	78	0	0	0	1 778	0
Autres dépenses	488	336	0	152	0	0	0	0	0	488	0
RECETTES	15 848	14 848	0	1 000	0	0	0	0	0	15 848	0
Cessions	14 297	14 297	0	0	0	0	0	0	0	14 297	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	-1 251	-1 251	0	0	0	0	0	0	0	-1 251	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	2 802	1 802	0	1 000	0	0	0	0	0	2 802	0
FINANCEMENT	0	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	0	26	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	26	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	-765	26	78	78	0	0	0	0	0	0

Echéancier prévisionnel réalisé HT: 1774- GROUPE SCOLAIRE CAPELETTE-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	-5 573	-3 478	1 039	2 287	2 287	-41	0	0	0	0
DEPENSES	18 093	15 912	9 312	1 248	0	0	41	0	0	17 200	-893
Etudes	450	445	53	125	0	0	0	0	0	2 091	19
Foncier	223	223	0	0	0	0	0	0	0	223	0
Travaux	14 423	12 876	8 561	996	0	0	0	0	0	13 872	-550
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	1 622	1 521	316	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	331	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-331
Rémunération	888	693	382	122	0	0	41	0	0	856	-32
Autres dépenses	155	154	1	4	0	0	0	0	0	158	3
RECETTES	18 093	10 339	5 833	2 287	2 287	2 287	0	0	0	17 200	-893
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	2 259	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 259
Subventions	15 833	10 339	5 833	2 287	2 287	2 287	0	0	0	17 200	1 367
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	-4 172	-3 957	4 172	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	1 661	1 876	-1 661	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	1 661	1 593	-1 661	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	282	0	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	-5 833	-5 833	5 833	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	-5 833	-5 833	5 833	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	-9 745	-7 436	-4 533	-2 246	41	0	0	0	0	0

LACAPELETESYNTHESE	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	-22 385	-7 877	-998	11 032	7 312	3 981	1 059	0	0	0
DEPENSES	163 554	148 557	13 888	5 135	6 291	1 217	554	0	0	161 754	-1 801
Etudes	2 503	2 491	132	160	22	67	22	0	0	4 284	159
Foncier	56 319	55 726	34	33	40	0	0	0	0	55 799	-519
Travaux	72 072	61 566	11 932	3 902	4 303	629	1	0	0	70 401	-1 671
Relogements	9	10	0	0	0	0	0	0	0	10	0
Honoraires	5 813	4 603	518	194	842	72	0	0	0	4 191	0
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	5 402	5 013	0	0	0	0	0	0	0	5 013	-389
Rémunération	13 758	11 613	824	498	909	294	457	0	0	13 770	11
Autres dépenses	7 678	7 537	447	347	175	155	73	0	0	8 286	608
RECETTES	163 554	126 173	6 011	4 136	17 323	8 529	4 534	1 059	0	161 754	-1 800
Cessions	52 872	37 593	0	700	10 406	2 000	0	1 059	0	51 758	-1 114
Loyers	2 851	2 789	122	75	75	75	0	0	0	3 014	164
Participation équilibre concédant	30 267	18 891	0	0	3 778	3 799	3 799	0	0	30 267	0
Participation équipement concédant	21 118	21 118	0	0	0	0	0	0	0	21 118	0
Participations constructeurs	24 799	20 616	29	74	777	368	735	0	0	22 569	-2 230
Subventions	16 118	10 624	5 833	2 287	2 287	2 287	0	0	0	17 484	1 367
Produits financiers	243	243	0	0	0	0	0	0	0	243	0
Autres produits	15 287	14 300	26	1 001	0	0	0	0	0	15 301	14
FINANCEMENT	0	19 586	7 937	2 914	0	-20 000	-2 500	0	0	0	0
MOBILISATIONS	43 470	56 436	13 787	-2 966	0	0	0	0	0	53 470	10 000
Encaissement emprunt	30 970	30 970	0	0	0	0	0	0	0	30 970	0
Encaissement avance	12 500	22 500	10 000	0	0	0	0	0	0	22 500	10 000
Dettes fournisseurs	0	3 362	3 002	-3 362	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	-396	785	396	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	-43 470	-36 850	-5 850	5 880	0	-20 000	-2 500	0	0	-53 470	-10 000
Remboursement emprunt	-30 970	-30 970	0	0	0	0	0	0	0	-30 970	0
Remboursement avance	-12 500	0	0	0	0	-20 000	-2 500	0	0	-22 500	-10 000
Créances clients	0	-5 880	-5 850	5 880	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	-2 799	60	-883	10 149	-2 539	-1 059	0	0	0	0