



# RAPPORT DE GESTION 2023

Accusé de réception en préfecture  
013-211300058-20241220-201224\_01bis-DE  
Reçu le 23/12/2024



**Table des matières**

<b>PREMIERE PARTIE : VIE DE LA SOCIETE.....</b>	<b>3</b>
1. ACTIONNARIAT.....	3
A. Répartition des actionnaires au capital de la SOLEAM.....	4
B. Répartition des représentants des actionnaires de la SOLEAM.....	4
2. RESSOURCES HUMAINES.....	8
A. Les effectifs de la Société :.....	8
B. Les mouvements de personnel :.....	8
C. Rémunération.....	10
D. Politique contractuelle.....	10
E. Négociations salariales.....	11
F. Dialogue social.....	11
G. Formation : dépenses et nombre de stagiaires.....	11
H. Contrôles externes.....	12
<b>DEUXIEME PARTIE : ACTIVITES OPERATIONNELLES.....</b>	<b>13</b>
A. Concessions d'aménagement attribuées :.....	13
B. Mandats attribués :.....	14
C. Le chiffre d'opérations.....	14
<b>TROISIEME PARTIE : LA PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE.....</b>	<b>17</b>
1. LE COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIVITES.....	18
2. ANALYSE BUDGETAIRE.....	19
A. Fonctionnement.....	19
B. Les villages d'entreprises et la concession d'exploitation.....	29
C. Retraitement des charges de fonctionnement et nouvelle présentation budgétaire.....	35
D. L'évaluation du coût de revient opérationnel.....	37
E. Analyse de la situation économique.....	38
F. Le compte de résultat pour les opérations de concessions.....	39
3. LE BILAN PAR ACTIVITES.....	42
4. ANALYSE BILANTIELLE.....	44
A. Bilan Fonctionnement.....	44
B. Bilan Opérations d'exploitation Mourepiane et Saint Henri.....	51
C. Bilan Concession Service Public Anse du Pharo.....	54
D. Bilan Concession d'aménagement.....	55
E. Bilan mandat.....	63
F. Gestion de la trésorerie.....	65
G. Autres informations.....	70
<b>QUATRIEME PARTIE : PERSPECTIVES 2024.....</b>	<b>73</b>
A. Réalisation de l'augmentation de capital.....	73
B. Nouveau siège social.....	73
C. Évolution des opérations confiées par les actionnaires.....	74
D. Changement de l'outil financier et opérationnel.....	75
E. Situation de trésorerie.....	75
F. Pilotage financier des opérations.....	76
G. Budget 2024.....	77

**PREMIERE PARTIE :  
VIE DE LA SOCIETE**

---

**Généralités**

Le présent rapport résume les principaux éléments ayant marqué la gestion de la société au cours de l'année écoulée.

**1. ACTIONNARIAT**

Le conseil d'administration du 27 novembre 2023 a proposé une augmentation de capital d'un montant nominal de 1 M€ par l'émission de 10 000 actions nouvelles. Il a également convoqué l'assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2023.

Cette dernière a autorisé l'augmentation de capital d'un montant de 1M€.

Deux collectivités avaient approché la Soléam pour intégrer le capital. Les instances de ces dernières ont validé la souscription d'actions au travers de délibérations :

- 106 actions soit 10 600€ pour la Ville d'Allauch (délibération n°2023-128 du conseil municipal du 8/07/2023) ;
- 9 000 actions soit 900 000€ pour le Département des Bouches du Rhône (délibération n°14 du conseil départemental du 13/10/2023)

Enfin, le Conseil d'administration du 26 mars 2024 a :

- Limité l'augmentation de capital à 910 600€ sur les 1 000 000€ envisagés, fixant ainsi le capital social à 5 910 600€ ;
- Agrée les nouveaux actionnaires.

Ainsi, le capital social de la Soléam passe de 5 000 000 € à 5 910 600€.

A l'issue de cette augmentation de capital et suite à la constitution de l'Assemblée spéciale regroupant les collectivités actionnaires dont la part de capital est trop réduite pour leur permettre d'être directement représentées au conseil d'administration, la nouvelle composition du conseil d'administration est présentée ci-dessous.

**A. Répartition des actionnaires au capital de la SOLEAM**

	<b>MONTANT</b>	<b>NBRE ACTIONS</b>	<b>%</b>	<b>NBRE SIEGES</b>
Métropole Aix -Marseille Provence	3 947 000 €	39 470	66.78	10 sièges
Ville de Marseille	1 000 000 €	10 000	16.90	3 sièges
Conseil département des BdR	900 000€	9 000	15.23	3 sièges
Ville de la Ciotat	10 600 €	106	0.18	Assemblée spéciale des petits actionnaires : 2 sièges
Ville de Marignane	10 600 €	106	0.18	
Ville d'Aubagne	10 600 €	106	0.18	
Ville de Roquefort-La Bédoule	10 600 €	106	0.18	
Ville de Salon de Provence	10 600 €	106	0.18	
Ville d'Allauch	10 600€	106	0.18	
<b>TOTAL</b>	<b>5 910 600 €</b>	<b>59 106</b>	<b>100</b>	

**B. Répartition des représentants des actionnaires de la SOLEAM**

Les nouveaux représentants des actionnaires des différentes collectivités, tels que désignés par les assemblées délibérantes sont :

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Métropole Aix-Marseille Provence**

Les désignations votées par délibérations du Conseil Métropolitain des 31 Juillet 2020 et 15 Octobre 2020 sont abrogées par une délibération N° URBA-010-10699/21/CM du Conseil Métropolitain du 19 Novembre 2021.

- Madame Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON
- Madame Laure-Agnès CARADEC
- Monsieur Jean-David CIOT
- Monsieur Claude FERCHAT
- Monsieur Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE
- Madame Camélia MAKHLOUFI
- Monsieur Alain ROUSSET
- Monsieur Yves MORAIN (délibération N° FBPA-039-12579/22/CM- Conseil Métropolitain en date du 20 octobre 2022)
- Monsieur Eric SEMERDJIAN
- Monsieur David YTIER

### **Ville de Marseille**

Les représentants de la Ville de Marseille au Conseil d'Administration de la SOLEAM sont :

- Monsieur Patrick AMICO
- Madame Nassera BENMARNIA
- Monsieur Eric MERY

### **Conseil Départemental des Bouches du Rhône**

Les désignations votées par délibérations N° 226 du Conseil départemental du 8 décembre 2023 sont

- Madame Sabine BERNASCONI
- Madame Marine PUSTORINO
- Monsieur Frédéric COLLART

### POUR L'ASSEMBLÉE SPECIALE

L'Assemblée Spéciale des petits actionnaires regroupe les villes suivantes :

- La Ciotat,
- Marignane,
- Aubagne,
- Roquefort La Bédoule,
- Salon de Provence
- Allauch

Les représentants de l'assemblée spéciale sont à désigner.

### POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### **Métropole Aix-Marseille Provence**

- Monsieur Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE, Titulaire
- Madame Laure-Agnès CARADEC, Suppléante.

### **Ville de Marseille**

- Monsieur Patrick AMICO, Titulaire
- Monsieur Sébastien BARLES, Suppléant

**Conseil Départemental des Bouches du Rhône**

- Monsieur Thierry SANTELI, Titulaire
- Monsieur Frédéric COLLART, suppléant

**Ville de la Ciotat**

- Madame Marine LABBAT, Titulaire
- Madame Karine HENRY, Suppléante

**Ville de Marignane**

- Monsieur Claude BIOLLEY, Titulaire
- Monsieur Gérard TERRIER, Suppléant

**Ville d'Aubagne**

- Monsieur Gérard GAZAY

**Ville de Roquefort la Bédoule**

- Monsieur Marc DEL GRAZIA

**Ville de Salon de Provence**

- Monsieur Michel ROUX, Titulaire
- Monsieur Jean-Pierre CARUSO, Suppléant

**Ville d'Allauch**

- Monsieur Lionel DE CALA

**Autres informations :**

Le Conseil d'administration du 09 octobre 2023 a donné son accord de principe pour le déménagement du siège social et administratif de la Soléam dans de nouveaux bureaux dont la société sera propriétaire.

Par la suite, le conseil d'administration du 27 novembre 2023 a approuvé le plan de financement de ce projet qui repose sur une partie de fonds propres et sur la mobilisation d'un emprunt de 3.2 M€ sur 15 ans au taux de 4,76%.

Le 29 janvier 2024, par acte notarié, la Soléam est devenue propriétaire des bureaux dans l'immeuble « Le Noilly Paradis » d'une superficie de 900 m<sup>2</sup> environ pour 2,5 M€ (frais annexe compris) et a mobilisé une partie de l'emprunt à hauteur de 2,39 M€.

**2. RESSOURCES HUMAINES**

**A. Les effectifs de la Société :**

L'effectif de la SOLEAM comptait 67 collaborateurs au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Au 31/12/2023, l'effectif était complété par 2 ETP en contrat intérimaire

L'effectif est en baisse, puisque le nombre de collaborateurs était de 72 au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

La Masse salariale brute a baissé de 3 % entre décembre 2022 et décembre 2023

L'effectif des contrats d'alternance a doublé en 2023 avec 4 contrats d'alternance au 31 décembre 2023.

Le recours aux stagiaires fin d'études s'est également développée en 2023.

**B. Les mouvements de personnel :**

**Recrutements :**

Au cours de l'année 2023, nous avons procédé au recrutement de 14 personnes et avons également eu recours à du personnel intérimaire pour des surcroits d'activité ou remplacement de salariés absents.

**Départs :**

13 départs ont été enregistrés :

- 9 démissions,
- 1 fin de CDD,
- 2 licenciements,
- 1 départ à la retraite.

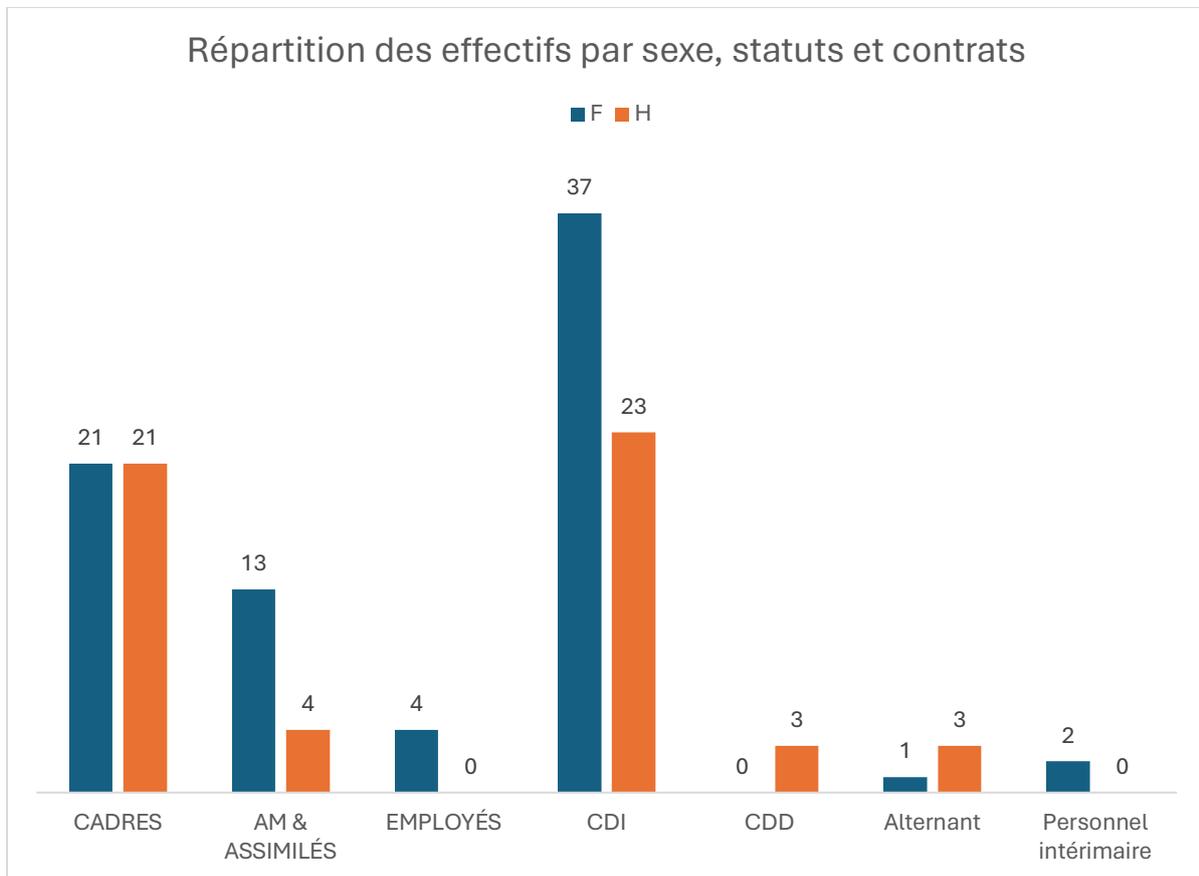
Le nombre important de démissions est plutôt le symptôme des tensions de recrutement que leur cause ; cela reflète des comportements de « débauchage » dans un contexte de forte demande et d'offre limitée.

Cela est confirmé par les nouveaux emplois des démissionnaires : changement d'employeur sur un

même poste (qualifications égales) et dans le même secteur (entreprises concurrentes).

Cette situation favorable aux salariés mène à une augmentation de salaires à l'embauche et une refonte de nos pratiques sur les conditions ou organisations du travail.

**Cartographie de l'effectif au 31/12/2023 (extrait de la BDES)**



### C. Rémunération

On entend par rémunération, la rémunération mensuelle moyenne brute calculée à 100 %.

Rémunération	Année 2023					
	AM		Cadres & assimilés		Employés	
	H	F	H	F	H	F
Rémunération moyenne mensuelle par catégorie professionnelle	2307	2434	4288	3824	0	2119
Rémunération moyenne mensuelle (ou médiane) par tranche d'âge						
Plus de 60 ans	x	3000	3859	3932	x	x
50-60	x	x	3826	4183	x	x
40-49	x	2271	4424	3987	x	2264
30-39	2384	2486	3507	3303	x	2050
20-29	2282	2153	2884	2923	x	1900
Moins de 20 ans	x	x	x	x	x	x
Nombre de femmes dans les 10 plus hautes rémunérations	6					

### D. Politique contractuelle

Un nouvel accord d'entreprise a été signé le 14 décembre 2022 avec une entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Lors de la rédaction de ce nouvel accord, la direction a procédé à un examen de l'ensemble des accords en vigueur au sein de l'entreprise. Il est alors apparu opportun de rappeler les accords qui ont été signés et qui continuent de s'appliquer :

- Accord d'intéressement et avenants (en vigueur depuis le 30/06/2016)
- Accord sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes (en vigueur depuis le 18/12/2015)
- Accord sur le droit à la déconnexion (en vigueur depuis le 01/02/2019)

- Accord sur le Compte Épargne Temps (en vigueur depuis le 26/02/2015)
- Accord sur le Télétravail (en vigueur depuis le 01/05/2023)

**E. Négociations salariales**

A l'issue de plusieurs réunions de négociations, il a été signé un accord avec l'organisation syndicale, qui a conclu aux dispositions suivantes :

- Augmentation générale : enveloppe de 1,5 % de la masse salariale au 1<sup>er</sup> juillet 2022
- Augmentation individuelle : enveloppe de 2,5 % de la masse salariale au 1<sup>er</sup> juillet 2022

Nbre de collaborateurs ayant bénéficié d'une augmentation au mérite	CADRES & ASSIMILÉS		AM & Employés		TOTAL
	H	F	H	F	
	16	18	3	11	48
% par rapport à l'effectif total	80%	67%	75%	69%	72%

**F. Dialogue social**

Les élections des membres du CSE se sont déroulées en janvier 2023, à l'issue du second tour qui s'est tenu le 16 janvier 2023 de nouveaux membres ont été désignés (4 titulaires et 4 suppléants).

Les membres du CSE sont élus pour 4 ans.

Conformément aux obligations en vigueur, l'ensemble des membres élus ont bénéficié d'une formation économique et une formation en matière de santé, sécurité et conditions de travail.

**G. Formation : dépenses et nombre de stagiaires**

En 2023 SOLEAM a investi massivement dans la formation : 33 616 € de frais pédagogiques, 68 % des collaborateurs ont participé à un stage de formation métier ou lié à la sécurité. 100% des collaborateurs ont suivi une formation de prévention du harcèlement et agissements sexistes.

**H. Contrôles externes**

En 2023, Soléam n'a pas eu de contrôles externes

DEUXIEME PARTIE :  
ACTIVITES OPERATIONNELLES

L'activité opérationnelle est annexée au présent rapport. Il est rappelé ci-après les principaux éléments réalisés au cours de l'exercice.

**A. Concessions d'aménagement attribuées :**

La société est titulaire de plusieurs concessions d'aménagement :

Opération	Concédant	Commentaires
120	TECHNOPOLE CHATEAU GOMBERT	Métropole AMP
125	AMENAGEMENT ST JUST	Métropole AMP
156	PRI PANIER - VIEILLE CHAPELLE	Métropole AMP
174	LA CIOTAT CENTRE VILLE	Métropole AMP
177	AMENAGEMENT DE LA CAPELETTE	Métropole AMP
183	ZAC DE SAINT LOUIS	Métropole AMP
186	ZAC DU ROUET	Métropole AMP
191	ZAC VALLON REGNY	Métropole AMP
192	ZAC STE MARTHE	Métropole AMP
194	RHI ST MAURONT GAILLARD	Métropole AMP
601	MARDIROSSIAN	Métropole AMP
602	GRAND CENTRE VILLE	Métropole AMP
604	CONCESSION LA SAVINE	Métropole AMP
605	VALLON DE MALPASSE	Métropole AMP
606	INTERFACE VALLEE HUVEAUNE	Métropole AMP
609	ECO QUARTIER OASIS - MIRAMAS	Métropole AMP
717	ZAC DE LA JARRE	Métropole AMP
741	LA VALENTINE	Métropole AMP
743	LA BARASSE	Métropole AMP
754	ZAC SAUMATY SEON AMENAGE	Métropole AMP
774	LA CIOTAT OPAH	Métropole AMP
608	AMENGT PL OLIVIER ET BRUYERE MARIGNA	Ville de Marignane

## B. Mandats attribués :

La société est mandataire des opérations suivantes :

Opération	Mandant	Commentaires
301 MIN DES ARNAVAUX	Métropole AMP	Quitus 2021 - En attente titre de recettes pour solde trésorerie
303 ECOLE CENTRALE CHÂTEAU GOMBERT	Métropole AMP	Bilan clôture 2023, attente quitus
307 RESIDENCES MARINS POMPIERS	Métropole AMP	
312 ETUDE ZAC GIGNAC	Métropole AMP	Quitus 2023 - En attente titre de recettes pour solde trésorerie
317 TECHNOCENTRE HENRI FABRE	Métropole AMP	
318 ETUDES TRAVX CARAVELLE	Métropole AMP	Opération abandonnée, quitus en attente
319 VOIE VERTE BERGE HUVEAUNE	Métropole AMP	
320 15 FARE DEMOLITION	Métropole AMP	Quitus 2022 - En attente titre de recettes pour solde trésorerie
326 AIRE GENS VOYAGE MARIIGNANE	Métropole AMP	Opération abandonnée, clôture à faire
327 AIRE GENS VOYAGE CIOTAT	Métropole AMP	Opération abandonnée, solde marché Maîtrise d'œuvre à finaliser
328 ZAC ATHELIA 5EME TR	Métropole AMP	
329 ZAC FLORIDES MARIIGNANE	Métropole AMP	
330 PRU CANOURGUES - SALON DE PCE	Métropole AMP	
331 POLE CCE PRODUIT DE LA MER - SAUMATY	Métropole AMP	
332 RESTRUCTURATION MIN ARNAVAUX	Métropole AMP	
335 PORT DE BOUC - ESPACES PUBLICS	Métropole AMP	
305 PLACE MUSELIER ET HONNETETE	Ville de Marseille	
314 MAIL BELVEDERE CANOVAS	Ville de Marseille	Opération terminée, clôture à faire
315 RAVALEMENT FACADES CV	Ville de Marseille	
322 SECURISATIONS IMMEUBLES	Ville de Marseille	
323 LOCAUX COMM REM EN ETAT	Ville de Marseille	
325 ETUDES TRAVX ACCESSIBILITE	Ville de Marseille	
451 BIBLIOTH INTER UNIVERSIT	Ville de Marseille	Opération pré-clôturée, litige en cours
333 GPE SCOLAIRE ROQUEFORT LA BEDOULE	Ville de Roquefort la Bédoule	
334 ECOLE DES ARTS MARIIGNANE	Ville de Mariignane	
324 AIRE JEUX GEMENOS	Ville de Gemenos	Bilan clôture 2023, attente quitus

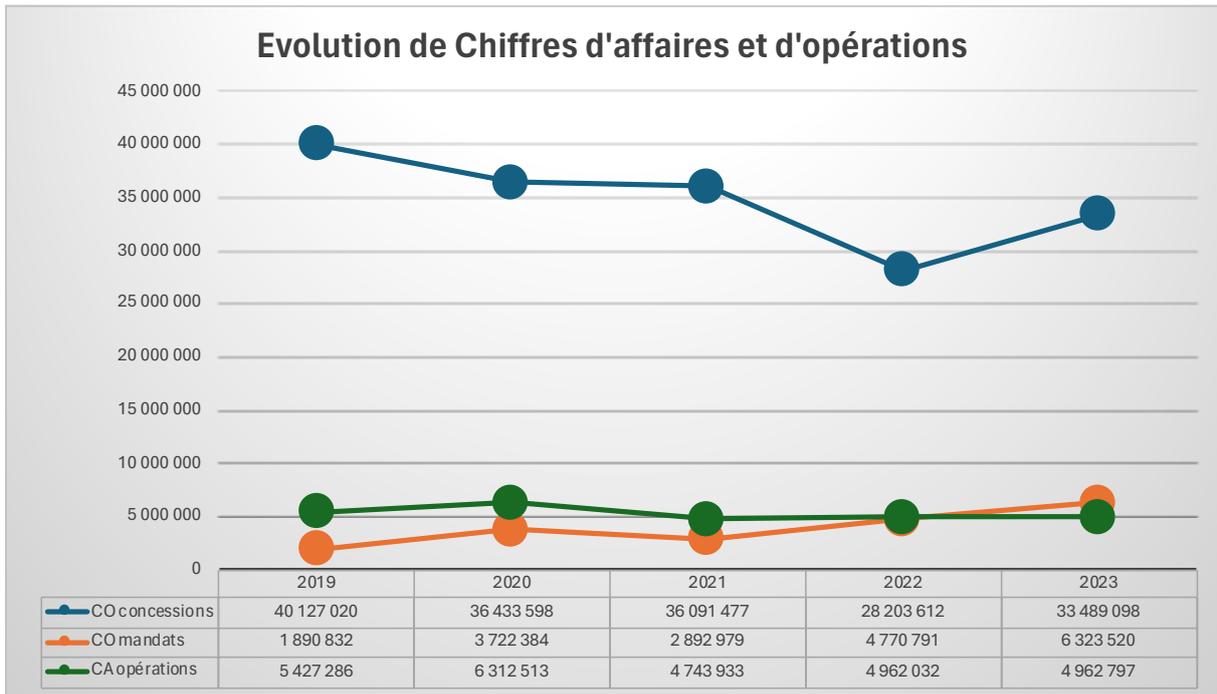
## C. Le chiffre d'opérations

L'activité de ces opérations se mesure à partir des dépenses d'investissement (chiffre d'opérations hors taxes et à l'exclusion de la rémunération de la Soléam) :

Chiffre d'opérations concessions en K€ HT		2019	2020	2021	2022	2023
120	Concession TECHNOPOLE CHATEAU GOMBERT	708	2 331	1 052	588	365
125	Concession AMENAGEMENT ST JUST	568	714	354	34	522
174	Concession LA CIOTAT CENTRE VILLE	232	1 348	173	251	790
177	Concession AMENAGEMENT DE LA CAPELETTE	2 021	1 964	8 019	2 790	6 293
183	Concession ZAC DE SAINT LOUIS	1 234	493	134	21	37
186	Concession ZAC DU ROUET	22	58	44	229	6
191	Concession ZAC VALLON REGNY	1 075	1 490	7 252	11 771	5 473
192	Concession ZAC STE MARTHE	4 251	2 491	3 597	1 705	2 446
194	Concession RHI ST MAURONT GAILLARD	616	858	467	365	74
601	Concession MARDIROSSIAN	111	8	48	0	0
602	Concession GRAND CENTRE VILLE	15 331	9 793	6 698	7 492	10 551
604	Concession CONCESSION LA SAVINE	4 420	5 171	4 175	2 373	2 694
605	Concession VALLON DE MALPASSE	129	2 809	1 996	92	152
606	Concession INTERFACE VALLEE HUVEAUNE	7 619	1 569	1 136	363	795
608	Concession AMENGT PL OLIVIER ET BRUYERE MARIIGNANE	0	0	0	0	3 123
717	Concession ZAC DE LA JARRE	752	656	535	34	86
741	Concession LA VALENTINE	820	158	63	27	12
743	Concession LA BARASSE	6	5	3	0	40
754	Concession ZAC SAUMATY SEON AMENAGE	213	4 517	346	70	30
<b>Total concessions</b>		<b>42 146</b>	<b>38 454</b>	<b>38 112</b>	<b>30 226</b>	<b>35 512</b>

Chiffre d'opérations mandats en K€ HT		2019	2020	2021	2022	2023
301	Mandat MIN DES ARNAVAUX	119	31	0	0	0
303	Mandat ECOLE CENTRALE CHÂTEAU GOMBERT	90	7	79	144	-26
305	Mandat PLACE MUSELIER ET HONNETETE	84	4	13	3	22
306	Mandat HALLE CHAUDRONNERIE	73	0	0	0	0
307	Mandat RESIDENCES MARINS POMPIERS	55	0	8	11	-11
310	Mandat ELARGISSEMENT CAMP LONG	2	1	0	0	0
311	Mandat ELARGISSEMENT CARDOT	0	0	0	0	0
312	Mandat ETUDE ZAC GIGNAC	19	7	0	12	0
314	Mandat MAIL BELVEDERE CANOVAS	519	1 357	257	70	-24
315	Mandat RAVALEMENT FACADES CV	184	195	111	68	9
317	Mandat TECHNOCENTRE HENRI FABRE	8	37	12	780	0
319	Mandat VOIE VERTE BERGE HUVEAUNE	0	25	74	279	620
320	Mandat 15 FARE DEMOLITION	344	8	3	0	0
321	Mandat 3 ET 5 MOLIÈRE CONFORTEMENT	96	20	4	0	0
322	Mandat SECURISATIONS IMMEUBLES	177	1 401	650	834	2 049
323	Mandat LOCAUX COMM REM EN ETAT	25	145	59	87	3
324	Mandat AIRE JEUX GEMENOS	33	3	30	331	0
325	Mandat ETUDES TRAVX ACCESSIBILITE	2	281	1 046	2 225	2 730
327	Mandat AIRE GENS VOYAGE CIOTAT	0	1	22	4	0
328	Mandat ZAC ATHELIA 5EME TR	0	128	330	-115	149
329	Mandat ZAC FLORIDES MARIIGNANE	0	53	152	26	107
330	Mandat PRU CANOURGUES - SALON DE PCE	0	0	0	4	4
331	Mandat POLE CCE PRODUIT DE LA MER - SAUMATY	0	0	0	0	4
333	Mandat GPE SCOLAIRE ROQUEFORT LA BEDOULE	0	0	0	0	139
334	Mandat ECOLE DES ARTS MARIIGNANE	0	0	0	0	547
451	Mandat BIBLIOTH INTER UNIVERSIT	62	19	43	8	3
<b>Total mandats</b>		<b>1 469</b>	<b>3 679</b>	<b>2 792</b>	<b>4 613</b>	<b>6 338</b>

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution de l'activité de notre société sur plusieurs années en comparant les évolutions des chiffres d'opérations et du chiffre d'affaires (rémunération des concessions et des mandats).



Le chiffre d'affaires reste stable depuis 3 ans alors que l'activité en chiffre d'opérations varie plus nettement. Cette situation s'explique, d'une part, par des rémunérations prises en forfait et non proportionnelles et, d'autre part, par des critères de rémunérations assis sur les recettes.

TROISIEME PARTIE :  
LA PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

---

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. L'activité de la société se solde par un résultat déficitaire de - 563 K€. Il était déficitaire de - 350 K€ en n-1.

En vue de donner une vue claire et synthétique de l'activité de la société et de son évolution, nous vous présentons ci-après les chiffres les plus significatifs exprimés en K€.

Des écarts d'arrondis peuvent apparaître en raison de cette simplification d'affichage.

## 1. LE COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIVITES

Nous avons choisi de vous présenter ci-après le compte de résultat de la société ventilé par activité. Compte tenu de l'activité spécifique des Société Publique Locale, cette présentation vous permettra une analyse pertinente de l'activité intrinsèque de notre société, dont les valeurs sont présentées dans la colonne « fonctionnement ». Les autres colonnes vous permettent par ailleurs d'isoler les différents flux financiers propres à chacune des activités de la Soléam.

COMPTE DE RESULTAT EN K€	Exercice 2023 - MONTANTS						
	Fonctionnement	Villages d'entreprises (Mourepiane - Saint Henri)	Concession d'exploitation (Anse du Pharo)	Total Fonctionnement et exploitation	Concessions d'Aménagement	Mandats	Total Compte de Résultat
<b>Produits d'exploitation (1)</b>							
Vente de marchandises	0	0	0	0	0		0
Production vendue biens et produits	0		0	0	43 431		43 431
Production vendue services	1 583	1 621	107	3 311	0		3 311
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>1 583</b>	<b>1 621</b>	<b>107</b>	<b>3 311</b>	<b>43 431</b>	<b>0</b>	<b>46 742</b>
Production stockée biens et produits	0	0	0	0	-7 711		-7 711
Production stockée services	0	0	0	0	0		0
Production immobilisée	0	0	0	0	0		0
Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0		0
Reprise s/prov. & amort. - transf. de charges	4 130	15	0	4 145	18 409		22 554
Autres produits	0	0	0	0	0		0
<b>TOTAL I Produits d'exploitation</b>	<b>5 713</b>	<b>1 636</b>	<b>107</b>	<b>7 457</b>	<b>54 129</b>	<b>0</b>	<b>61 586</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>							
Achats de marchandises	0	0	0	0	0		0
Variation de stocks de marchandises	0	0	0	0	0		0
Achats de mat. Prem. et autres approv.	0	0	0	0	0		0
Variat° de stocks mat. prem. & autres	0	0	0	0	0		0
Autres achats et charges externes (3)	1 750	904	100	2 754	35 720		38 474
Impôts, taxes et versements assimilés	297	185	1	483	0		483
Salaires et traitements	2 985	0	0	2 985	0		2 985
Charges sociales	1 500	0	0	1 500	0		1 500
Dot. aux amort. sur immobilisations	46	151	7	203	0		203
Dot. aux provisions sur immobilisations	19	0	0	19	0		19
Dot. aux provisions sur actif circulant	0	19	0	19	0		19
Dot. aux provisions risques et charges	129	0	0	129	8 298		8 427
Autres charges	1	0	0	1	10 111		10 112
<b>TOTAL II Charges d'exploitation</b>	<b>6 726</b>	<b>1 258</b>	<b>107</b>	<b>8 092</b>	<b>54 129</b>	<b>0</b>	<b>62 221</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>-1 014</b>	<b>378</b>	<b>0</b>	<b>-635</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-635</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-7</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
<b>Impôts sur les bénéfices (X)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL des produits</b>	<b>5 808</b>	<b>1 648</b>	<b>143</b>	<b>7 599</b>	<b>54 129</b>	<b>0</b>	<b>61 728</b>
<b>TOTAL des charges</b>	<b>6 797</b>	<b>1 258</b>	<b>107</b>	<b>8 162</b>	<b>54 129</b>	<b>0</b>	<b>62 291</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>-988</b>	<b>389</b>	<b>35</b>	<b>-563</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-563</b>

**2. ANALYSE BUDGETAIRE**

Sans tenir compte des écritures propres aux opérations de concessions d'aménagement, neutres au niveau du résultat, le résultat comptable net 2023 s'élève à – 563 K€ représentant la différence entre le total des produits, soit 7 599 K€ et le total des charges, soit 8 162 K€.

Il vous est présenté les principaux éléments de ce compte de résultat par nature.

**A. Fonctionnement**

Fonctionnement - Etat en k€ HT	2022	EXERCICE 2023		
		BUDGET	RESULTAT	ECART
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Rémunération sur mandats	1 616	1 120	1 116	-4
Rémunération sur concessions aménagement	3 346	4 469	3 846	-622
Autres chiffres d'affaires	421	472	467	-6
Autres produits	162	175	283	108
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>5 544</b>	<b>6 237</b>	<b>5 713</b>	<b>-524</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Achats et charges externes	1 576	1 648	1 750	102
impôts et taxes	206	74	297	224
Salaires et traitements	4 643	4 871	4 485	-386
Dotations aux amortissements	39	40	46	6
Dotations provisions risques et charges	0	3	147	144
Autres charges d'exploitation	1	0	1	1
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>6 465</b>	<b>6 636</b>	<b>6 726</b>	<b>91</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-920</b>	<b>-399</b>	<b>-1 014</b>	<b>-615</b>
Produits financiers	7	25	32	7
Charges financières	0	0	0	0
<b>Résultat financier</b>	<b>7</b>	<b>25</b>	<b>32</b>	<b>7</b>
Produits exceptionnels	31	10	63	53
Charges exceptionnelles	9	0	70	0
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>22</b>	<b>10</b>	<b>-7</b>	<b>53</b>
<b>Total des produits</b>	<b>5 582</b>	<b>6 272</b>	<b>5 808</b>	<b>-463</b>
<b>Total des charges</b>	<b>6 473</b>	<b>6 636</b>	<b>6 797</b>	<b>91</b>
<b>RESULTAT FONCTIONNEMENT</b>	<b>-892</b>	<b>-364</b>	<b>-988</b>	<b>-554</b>

**Analyse détaillée des produits Fonctionnement**



Les produits du fonctionnement s'élèvent à 5 808 K€ et comprennent :

**La rémunération sur les concessions d'aménagement :**

**3 846 K€**

Cette rémunération est traitée comptablement et fiscalement comme du transfert de charges et n'entre pas dans la composition du Chiffre d'Affaires. Cependant, le classement de cette rémunération est retraité dans la présentation budgétaire pour l'intégrer, au même titre que la rémunération sur mandats, en Chiffre d'Affaires.

La rémunération sur ces concessions doit couvrir, théoriquement, les charges affectées par la société pour la réalisation des dites opérations (personnels, charges externes...). Leurs calculs diffèrent selon les contrats avec cependant deux modalités de prise de rémunération :

- Forfaitaire (lissage d'une partie de la rémunération sur la durée du contrat) ;
- Variable : sur dépenses ou recettes, sur objectifs (ex. : subventions), sur liquidation.

Rémunération sur concessions 2023		Forfaitaire		Sur Dépenses (dont acquisitions)		Sur recettes (cessions, loc., subv...)		Autres		Total 2023	
		Prév.	Réal.	Prév.	Réal.	Prév.	Réal.	Prév.	Réal.	Prév.	Réal.
<b>Opérations Métropole AMP</b>											
120	TECHNOPOLE CHATEAU GOMBERT	50	50	45	15	107	118	0	0	202	183
125	AMENAGEMENT ST JUST	50	50	20	26	0	0	0	0	70	76
156	PRI PANIER - VIEILLE CHAPELLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
174	LA CIOTAT CENTRE VILLE	20	35	5	7	0	4	0	0	25	46
177	AMENAGEMENT DE LA CAPELETTE	50	50	410	324	178	33	0	0	638	407
183	ZAC DE SAINT LOUIS	15	15	2	1	38	10	0	0	55	26
186	ZAC DU ROUET	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
191	ZAC VALLON REGNY	50	50	200	304	0	100	0	0	250	454
192	ZAC STE MARTHE	50	50	105	106	192	0	0	0	347	157
194	RHI ST MAURONT GAILLARD	0	0	9	2	32	14	0	0	41	16
601	MARDIROSSIAN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
602	GRAND CENTRE VILLE	1 245	1 245	840	644	62	49	0	0	2 147	1 938
604	CONCESSION LA SAVINE	50	50	110	126	0	0	0	0	160	176
605	VALLON DE MALPASSE	50	50	12	10	0	21	0	0	62	80
606	INTERFACE VALLEE HUVEAUNE	50	50	120	43	0	34	0	0	170	127
609	ECO QUARTIER OASIS - MIRAMAS	50	30	0	0	0	0	0	0	50	30
717	ZAC DE LA JARRE	0	50	0	0	0	0	0	0	0	50
741	LA VALENTINE	0	0	105	17	0	0	0	0	105	17
743	LA BARASSE	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
754	ZAC SAUMATY SEON AMENAGE	0	0	0	2	68	0	0	0	68	2
774	LA CIOTAT OPAH	0	0	2	1	0	0	0	0	2	1
<b>Total opérations Métropole AMP</b>		<b>1 730</b>	<b>1 775</b>	<b>1 986</b>	<b>1 630</b>	<b>677</b>	<b>383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 392</b>	<b>3 787</b>
<b>Opérations Commune de Marignane</b>											
608	AMENGT PL OLIVIER ET BRUYERE MARIIGNANE	0	19	77	13	0	28	0	0	77	59
<b>Total opérations Commune de Marignane</b>		<b>0</b>	<b>19</b>	<b>77</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>77</b>	<b>59</b>
<b>Total rémunération sur concessions</b>		<b>1 730</b>	<b>1 794</b>	<b>2 063</b>	<b>1 642</b>	<b>677</b>	<b>410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 469</b>	<b>3 846</b>

Les écarts constatés entre les prévisions et la réalisation (- 622 K€) marquent la difficulté d'établir des prévisions sur des opérations long terme dont le déroulement ne peut être linéaire. Ces aspects, qui impactent également la trésorerie de la société et celles des opérations, seront abordé plus en détail dans la quatrième partie du rapport.

**La rémunération sur les mandats :**

**1 116 K€**

La société, agissant au nom et pour le compte de ces mandants, perçoit, en contrepartie de son travail une rémunération adaptée aux différentes activités (construction, mise en accessibilité, réhabilitation...).

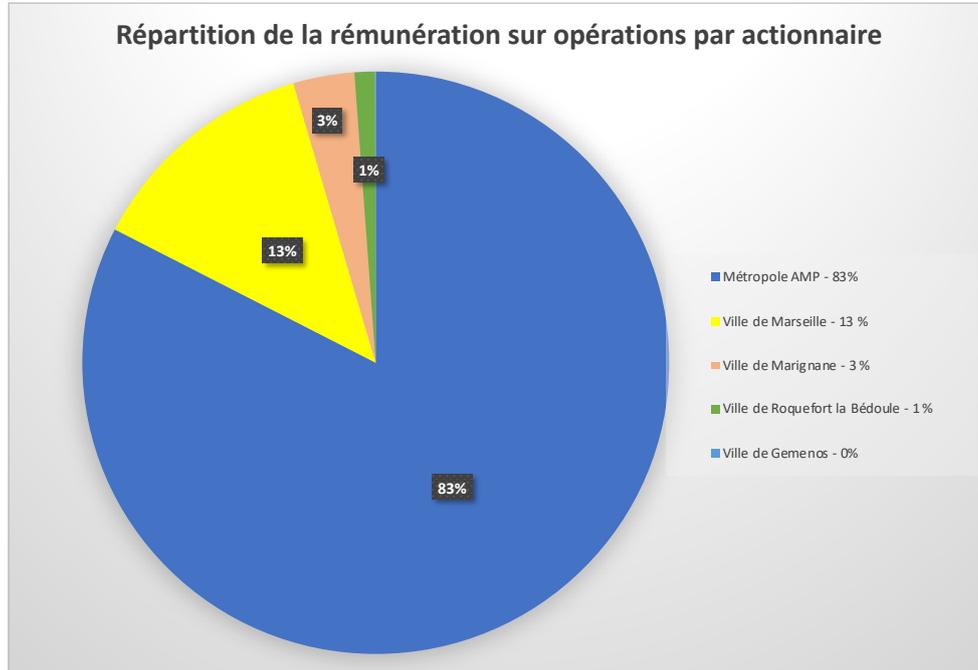
Rémunération sur mandats 2023			
Opérations Métropole AMP		Prévision	Réalisation
303	ECOLE CENTRALE CHÂTEAU GOMBERT	0	0
307	RESIDENCES MARINS POMPIERS	0	0
317	TECHNOCENTRE HENRI FABRE	49	62
318	ETUDES TRAVX CARAVELLE	0	0
319	VOIE VERTE BERGE HUVEAUNE	58	58
326	AIRE GENS VOYAGE MARIGNANE	0	0
327	AIRE GENS VOYAGE CIOTAT	0	0
328	ZAC ATHELIA SEME TR	20	20
329	ZAC FLORIDES MARIGNANE	102	102
330	PRU CANOURGUES - SALON DE PCE	34	34
331	POLE CCE PRODUIT DE LA MER - SAUMATY	0	0
332	RESTRUCTURATION MIN ARNAVAUX	0	0
335	PORT DE BOUC - ESPACES PUBLICS	41	33
<b>Total opérations Métropole AMP</b>		<b>304</b>	<b>310</b>

Opérations Ville de Marseille		Prévision	Réalisation
305	PLACE MUSELIER ET HONNETETE	8	8
314	MAIL BELVEDERE CANOVAS	0	0
315	RAVALEMENT FACADES CV	132	88
322	SECURISATIONS IMMEUBLES	125	74
323	LOCAUX COMM REM EN ETAT	4	0
325	ETUDES TRAVX ACCESSIBILITE	450	471
451	BIBLIOTH INTER UNIVERSIT	0	0
<b>Total opérations Ville de Marseille</b>		<b>718</b>	<b>640</b>

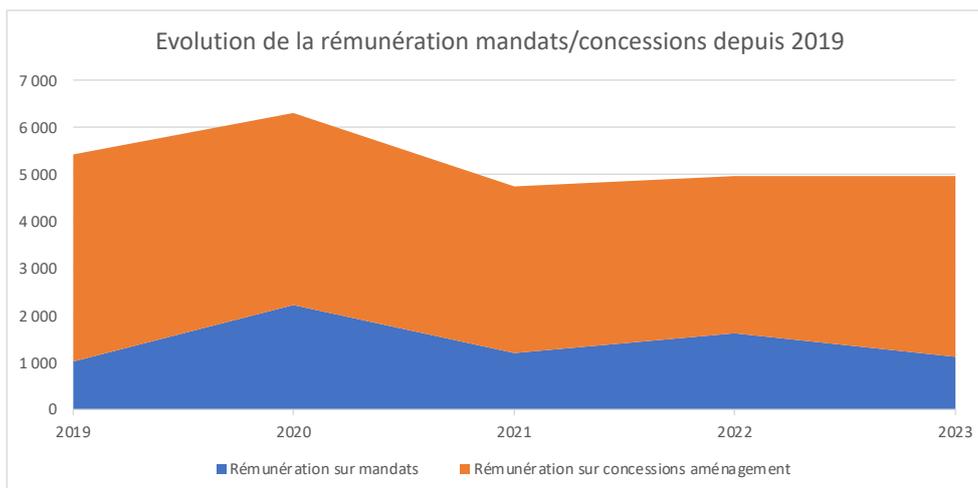
Opérations autres villes		Prévision	Réalisation
324	AIRE JEUX GEMENOS	0	2
333	GPE SCOLAIRE ROQUEFORT LA BEDOULE	56	56
334	ECOLE DES ARTS MARIGNANE	42	108
<b>Total opérations autres villes</b>		<b>98</b>	<b>166</b>

<b>Total rémunération sur mandats</b>	<b>1 120</b>	<b>1 116</b>
---------------------------------------	--------------	--------------

La rémunération obtenue sur les mandats et les concessions s'élève à 4 963 K€HT et est composée à 83% des opérations confiées par la Métropole AMP :



S'agissant d'opérations pluriannuelles, la rémunération est généralement prise dans sa globalité au regard des contrats initiaux et avenants. Cependant, le rattachement à un exercice peut sensiblement varier selon certains événements (cessions ou acquisitions importantes notamment). Nous vous présentons l'évolution dans le temps de ce Chiffre d'Affaires.



Nous constatons une stabilité de ce Chiffre d'Affaires ces trois dernières années. Cela pourrait traduire un plafonnement de notre activité voire de notre productivité. Cette analyse sera approfondie lors des prochains mois (cf. quatrième partie du présent rapport).

**Autres chiffres d'affaires :** **467 K€**

Ce poste correspond à :

- La refacturation des loyers et charges à notre locataire AGAM : 453 K€  
 Cette recette vient compenser des charges externes de la société (location et charges locatives des bureaux Canebière).
  
- Une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la Ville de Marignane (Assistance à la démolition Centre Ancien) : 14 K€

**Autres produits d'exploitation :** **283 K€**

Ce poste correspond à :

- L'imputation, sur les concessions, de la taxe sur les salaires : 165 K€  
 Cette taxe est due en raison de la non-soumission à la TVA d'une partie du chiffre d'affaires. Il est intégré dans ce chiffre les produits des concessions et notamment les participations d'équilibres ou les locations aux particulier (non soumises à TVA).
  
- La rémunération forfaitaire concernant l'opération Anse du Pharo (concession service public) couvrant un forfait lié au suivi des travaux (75 K€) et à un pourcentage sur les loyers encaissés (7 K€) : 82 K€
  
- Des reprises de provision liées à un contentieux prud'homal (22 K€) et aux médailles du travail (1 K€) : 23 K€
  
- Des aides perçues concernant nos apprentis et alternants : 13 K€
  
- Des écritures comptables de reprise des avantages en nature (téléphones et voiture) dont la contrepartie est en poste de charge. Ce jeu d'écriture sans incidence sur le résultat (charge = produit) permet de déterminer l'assiette de cotisations sociales sur les avantages en nature. 3 K€
  
- Une indemnité d'assurance pour un dégât des eaux : 1 K€
  
- Une régularisation de déclaration de sinistre effectuée en 2018 : - 5 K€

**Les produits financiers :**

**32 K€**

Il s'agit principalement des rémunérations sur les comptes de placement de la société.

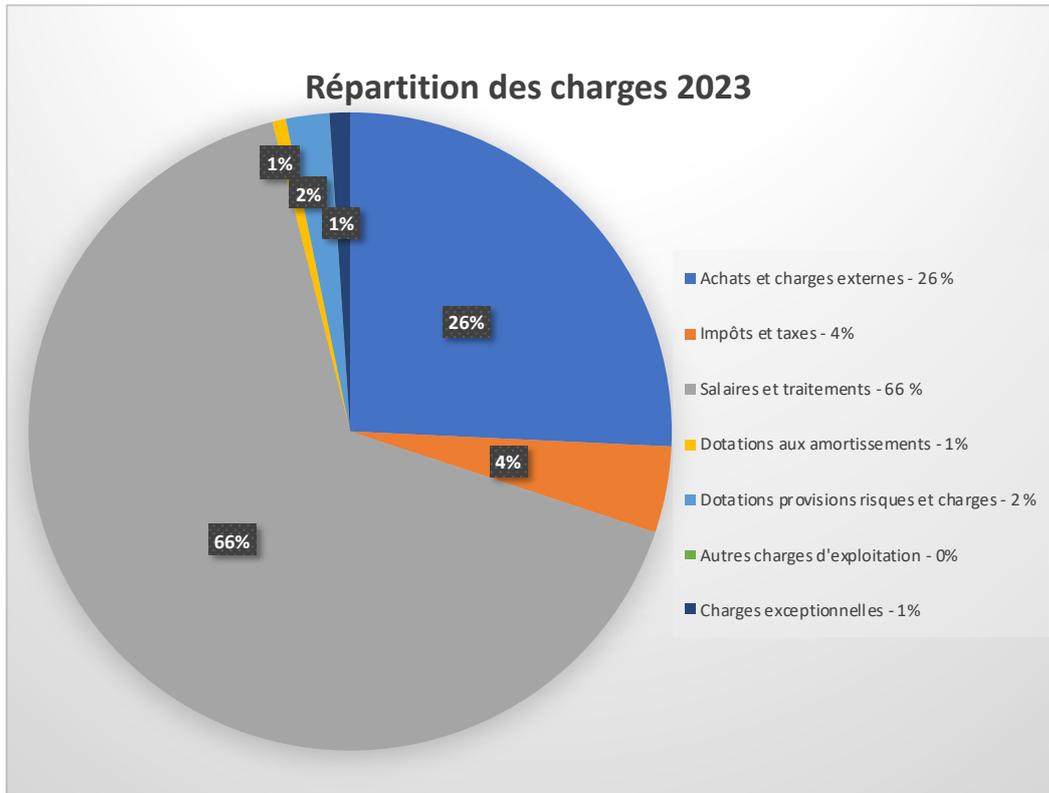
**Les produits exceptionnels :**

**63 K€**

Il s'agit :

- D'un remboursement d'une créance concernant une opération clôturée (op 184 Saint Marcel la Valbarelle). Cette créance, datée de 2006, d'un locataire avait été déclarée auprès d'un liquidateur. Ce dernier a versé la créance en 2023 alors que le quitus de l'opération a été obtenu en 2015. Il a été pris la décision de gestion d'enregistrer en produit exceptionnel ce reversement et, en parallèle, d'informer la Métropole AMP de cette situation. 40 K€
- Des intérêts moratoires perçus sur les rémunérations de mandats versées en retard : 21 K€
- Des pénalités appliquées pour non-respect des contrats fournisseurs : 2 K€

**Analyse détaillée des charges de fonctionnement**



Les charges du fonctionnement s'élèvent à 6 797 K€ et comprennent :

**Charges externes**

**1 750 K€**

Il s'agit du deuxième poste le plus important, après les charges de personnel. Il est présenté ces dépenses selon leurs importances financières :

- Loyers et charges immobilières 768 K€  
Ces dépenses concernent le siège social (746 K€ dont une partie est refacturée à l'AGAM – 453 K€) et les parkings (22 K€)
  
- Honoraires et associés 272 K€  
Ce poste regroupe les prestations suivantes :
  - Expertise comptable et sociale 96 K€
  - Prestataires informatiques 51 K€
  - Commissariat aux comptes 45 K€
  - Fonction payeur 33 K€
  - Audit, accompagnement 24 K€

## RAPPORT DE GESTION

○ Frais d'actes et contentieux (avocats, huissiers)	21 K€
○ Autres	2 K€
- Entretien et réparation	120 K€
- Locations mobilières	106 K€
Ce poste regroupe les locations suivantes :	
○ Matériels et fournitures pour les bureaux	94 K€
○ Véhicules	12 K€
- Personnel intérimaire	90 K€
- Achats	87 K€
- Missions, réceptions, déplacements	60 K€
- Frais postaux et télécom.	55 K€
- Documentations	47 K€
Ce poste regroupe les prestations suivantes :	
○ Adhésion réseau Scet	24 K€
○ Abonnement juridique	10 K€
○ Abonnements presses spécialisées	9 K€
○ Abonnement conformité entreprises	4 K€
- Gardiennage	46 K€
- Assurances	43 K€
- Publicité	26 K€
Ce poste regroupe les prestations suivantes :	
○ Constitution du site internet	13 K€
○ Publicité pour mises en concurrence	12 K€
○ Divers	1 K€
- Cotisations	16 K€
Ce poste regroupe les adhésions suivantes :	
○ Fédération des EPL	12 K€
○ UPE 13	3 K€
○ AMO - Architecture et MOA Provence Méditerranée	1 K€
- Tirages extérieurs	7 K€
- Frais colloques, séminaires	4 K€
- Services bancaires	2 K€
- Prestation de destruction d'archives	1 K€

**Impôts, taxes et contributions**

**297 K€**

Ce poste comprend :

- La taxe sur les salaires : 165 K€  
Il est rappelé que cette taxe est transférée aux comptes des concessions (impact neutre au niveau du résultat de la société)
- La participation aux formations et taxe d'apprentissage : 83 K€
- La Contribution Économique Territoriale : 38 K€
- La taxe sur les véhicules de sociétés : 1 K€
- La contribution sociale de solidarité : 3 K€
- La taxe pour l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés : 7 K€

**Charges de personnel**

**4 485 K€**

Ce poste, qui comprend l'ensemble des salaires et charges liées (cotisations, CSE, médecine du travail, etc.) pour la gestion des ressources humaines détaillée au chapitre II.

**Dotations aux amortissements**

**46 K€**

Il s'agit des dotations aux amortissements pour :

- Logiciels : 9 K€
- Travaux et agencements siège la Canebière : 27 K€
- Matériels de bureau et informatique : 8 K€
- Mobilier de bureau : 2 K€

**Dotations provisions risques et charges**

**147 K€**

Les provisions constituées permettent d'intégrer les dettes probables dans les comptes de l'exercice. Ainsi, les dotations de l'exercice comprennent :

- Des provisions pour quatre litiges prud'homaux : 114 K€
- Une provision pour congés payés pour donner suite à la décision de la Cour de cassation du 13 septembre 2023 qui prévoit que tout salarié atteint d'une maladie ou victime d'un accident, de quelque nature que ce soit (professionnelle ou non professionnelle), a le droit de réclamer des droits à congés payés pendant la suspension de son contrat de

travail. Ainsi, il a été calculé au 31/12/2023, l'incidence de cette décision dans les comptes de la société : 15 K€

- Une dépréciation des bureaux de la Canebière : 19 K€  
Suite à la fin du bail commercial accordé à la SOLEAM à fin janvier 2025, il a été nécessaire de déterminer la part des investissements réalisés dans les locaux qui ne serait pas amortie à cette date. Cette part devrait avoir une valeur nulle. Une dépréciation des investissements a ainsi été constatée.

**Autres charges d'exploitation 1 K€**

Il s'agit essentiellement d'une taxe émise par le Centre Français d'Exploitation du Droit de Copie (CFC) autorisant la reproduction de presse.

**Charges exceptionnelles 70 K€**

Ces charges comprennent :

- La condamnation de la société dans un contentieux prud'homal : 63 K€  
Une provision avait été constituée (22 K€) et a été reprise dans les comptes de l'exercice.
- Une charge exceptionnelle concernant la sortie d'une immobilisation en 2022 : 6 K€
- La sortie d'un composant de la PAC à la suite de son remplacement : 1 K€

**B. Les villages d'entreprises et la concession d'exploitation**

Il est regroupé dans cette partie les trois opérations suivantes :

- Le Village de Mourepiane
- Le Village de Saint Henri
- L'Anse du Pharo

Cette présentation est réalisée sur la base de la comptabilité à fin 2023. Afin d'obtenir une image plus fidèle, une deuxième lecture sera proposée en intégrant, pour la première fois, des retraitements analytiques permettant d'affecter une partie des charges de fonctionnement à ces opérations d'exploitation.

MOUREPIANE - Etat en k€ HT	2022	EXERCICE 2023		
		BUDGET	RESULTAT	ECART
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Loyers	599	605	637	33
Charges locatives	268	181	216	34
Autres chiffres d'affaires	0	0	0	0
Autres produits	3	3	0	-3
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>869</b>	<b>789</b>	<b>853</b>	<b>64</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Achats et charges externes	585	629	710	81
impôts et taxes	100	107	104	-3
Salaires et traitements	0	0	0	0
Dotations aux amortissements	42	43	44	1
Dotations provisions risques et charges	11	11	4	-6
Autres charges d'exploitation	0	0	0	0
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>738</b>	<b>790</b>	<b>862</b>	<b>73</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>132</b>	<b>-1</b>	<b>-10</b>	<b>-8</b>
Produits financiers	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0
<b>Résultat financier</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits exceptionnels	0	0	11	11
Charges exceptionnelles	0	0	0	0
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>RESULTAT MOUREPIANE</b>	<b>132</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

Cette opération présente un résultat bénéficiaire de +1 K€

### Produits

864 K€

Les produits de l'exercice comprennent :

- Les loyers facturés aux entreprises : 637 K€
- La refacturation des charges locatives : 216 K€
- Pour information, en 2022, la refacturation comprenait 77 K€ de rattrapage de Taxe foncière.
- Un remboursement d'assurance pour un sinistre de 2021 : 11 K€

### Charges

862 K€

Les charges de l'exercice comprennent principalement :

- Achats (eau, énergie...)	20 K€
- La redevance versée au Grand Port Maritime de Marseille :	398 K€
- L'entretien et les réparations	85 K€
- Une mission géotechnique à la suite de désordres sur bâtiments :	5 K€
- Les assurances	18 K€
- Honoraires et associés	51 K€
Ce poste comprend exclusivement les honoraires et frais payés auprès de l'Agence de la Comtesse.	
- Gardiennage	134 K€
- Les impôts et taxes	104 K€
Ce poste regroupe les prestations suivantes :	
○ La taxe foncière	99 K€
○ Une nouvelle taxe sur les bureaux (non déductible fiscalement)	5 K€
○ Divers	1 K€
- Les dotations aux amortissements	44 K€
- Une provision pour dépréciation d'un compte client	4 K€

SAINT HENRI - Etat en k€ HT	2022	EXERCICE 2023		
		BUDGET	RESULTAT	ECART
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Loyers	548	559	576	17
Charges locatives	230	168	192	25
Autres chiffres d'affaires	0	0	0	0
Autres produits	0	0	15	15
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>778</b>	<b>726</b>	<b>784</b>	<b>57</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Achats et charges externes	149	162	194	32
impôts et taxes	81	87	81	-6
Salaires et traitements	0	0	0	0
Dotations aux amortissements	105	106	107	0
Dotations provisions risques et charges	32	32	14	-18
Autres charges d'exploitation	0	0	0	0
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>367</b>	<b>387</b>	<b>396</b>	<b>8</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>410</b>	<b>339</b>	<b>388</b>	<b>49</b>
Produits financiers	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0
<b>Résultat financier</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits exceptionnels	0	0	0	0
Charges exceptionnelles	0	0	0	0
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT SAINT HENRI</b>	<b>410</b>	<b>339</b>	<b>388</b>	<b>49</b>

Cette opération présente un résultat bénéficiaire de +388 K€

### Produits

**784 K€**

Les produits de l'exercice comprennent :

- Les loyers facturés aux entreprises : 576 K€
- La refacturation des charges locatives : 192 K€
- Une reprise de provision à la suite d'une action contentieuse menée contre un locataire conduisant à un règlement partiel de sa créance sur 2024 : 15 K€

Charges

396 K€

Les charges de l'exercice comprennent principalement :

- Les charges locatives	136 K€
En l'absence d'assemblée générale et de données communiquées par l'agence la Comtesse, il a été retenu une actualisation du budget sur la base du réalisé 2022.	
- L'entretien et les réparations	8 K€
- Une mission géotechnique à la suite de désordres sur une butte (cf. annexe de la plaquette comptable) :	6 K€
- Honoraires et associés	43 K€
Ce poste regroupe les prestations suivantes :	
○ Une mission d'investigation concernant la butte	2 K€
○ Des frais d'avocats pour l'action contentieuse vue dans les produits de l'exercice :	2 K€
○ les honoraires et frais payés auprès de l'Agence de la Comtesse :	39 K€
- La Taxe foncière	81 K€
- Les dotations aux amortissements	107 K€
- Une provision pour dépréciation d'un compte client	14 K€

ANSE DU PHARO - Etat en k€ HT	2022	BUDGET	RESULTAT	ECART
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Loyers	104	100	107	7
Charges locatives	0	0	0	0
Autres chiffres d'affaires	0	0	1	1
Autres produits	0	0	0	0
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>104</b>	<b>100</b>	<b>107</b>	<b>7</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Achats et charges externes	106	120	100	-20
impôts et taxes	1	1	1	0
Salaires et traitements	0	0	0	0
Dotations aux amortissements	7	7	7	0
Dotations provisions risques et charges	0	0	0	0
Autres charges d'exploitation	0	0	0	0
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>113</b>	<b>128</b>	<b>107</b>	<b>-20</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-9</b>	<b>-28</b>	<b>0</b>	<b>28</b>
Produits financiers	2	8	29	21
Charges financières	0	2	0	-2
<b>Résultat financier</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>29</b>	<b>23</b>
Produits exceptionnels	7	7	7	0
Charges exceptionnelles	0	0	0	0
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT ANSE DU PHARO</b>	<b>-1</b>	<b>-16</b>	<b>35</b>	<b>51</b>

Cette opération présente un résultat bénéficiaire de +35 K€

### Produits

143 K€

Les produits de l'exercice comprennent :

- Les loyers facturés aux entreprises : 108 K€
- Des produits financiers liés aux avances de subvention (cf. point travaux infra) : 29 K€
- Des produits exceptionnels constitutifs de la reprise au compte de résultat de subvention d'investissement (en contrepartie de l'amortissement du bien financé) : 7 K€

**Charges**

**107 K€**

Les charges de l'exercice comprennent principalement :

- La redevance due au titre de la concession à la Métropole AMP :	90 K€
- Honoraires et associés	7 K€
Ce poste comprend exclusivement la rémunération « versée » à la Soléam pour loyers encaissés (inscrit également en produits de fonctionnement).	
- Les frais bancaires (abonnements)	2 K€
- La Taxe foncière	1 K€
- Les dotations aux amortissements	7 K€

**C. Retraitement des charges de fonctionnement et nouvelle présentation budgétaire**

Les résultats présentés des opérations d'exploitation n'intègrent pas les frais de structure. Une partie du personnel est pourtant affectée (totalement ou partiellement) à la réalisation desdites opérations (opérationnel, juridique, administratif, financier, foncier). En l'absence de temps passés, il a été émis les hypothèses suivantes (sur les 5 dernières années) pour réaliser ces retraitements :

- 1 Il est retenu, pour les calculs, uniquement les charges de fonctionnement d'exploitation, à l'exception des dotations aux provisions (risques et charges, dépréciation).
- 2 Les loyers et charges refacturés (AGAM) sont soustraits des calculs.
- 3 Création d'une clé de répartition. Pour cela, il a été retenu une mixité avec, d'une part, le Chiffre d'opérations qui illustre l'évolution de l'activité de notre société (composé des investissements réalisés en concessions et mandats), et d'autre part, le chiffre d'affaires par activité.

Pour les chiffres d'opérations :

- Concessions : total des dépenses HT réalisées en dehors de la rémunération société
- Mandats : total des dépenses HT réalisées en dehors de la rémunération société
- Opérations d'exploitation : Il est pris une estimation de la valeur actuelle des immobilisations sur un amortissement moyen de 30 ans

- Pour les chiffres d'affaires :

- Concessions : rémunération réalisée sur l'exercice (produit fonctionnement)
- Mandats : rémunération réalisée sur l'exercice (produit fonctionnement)
- Opérations d'exploitation : loyers facturés sur l'exercice

### Synthèse des données retraités en K€ HT :

	2019	2020	2021	2022	2023
Chiffre d'opérations concessions	40 127	36 434	36 091	28 204	33 489
Chiffre d'affaires concessions	4 459	4 175	3 625	3 429	3 929
Chiffre d'opérations mandats	1 891	3 722	2 893	4 771	6 324
Chiffre d'affaires mandats	1 020	2 220	1 204	1 616	1 116
Chiffre d'opérations opérations d'exploitation	487	487	487	487	487
Chiffre d'affaires opérations d'exploitation	1 224	1 150	1 231	1 250	1 320
<b>Total Chiffre d'opérations</b>	<b>42 504</b>	<b>40 643</b>	<b>39 471</b>	<b>33 461</b>	<b>40 299</b>
<b>Total Chiffres d'affaires</b>	<b>6 703</b>	<b>7 545</b>	<b>6 060</b>	<b>6 294</b>	<b>6 365</b>

- 4 Pour les charges liées au personnel, une clé spécifique a été créée selon une évaluation d'affectation du personnel sur les opérations d'exploitation (affectation directe et clé de répartition des charges autres de personnel)
- 5 Application des clés selon la règle de la proportionnalité.

Après application de ces différentes règles, le taux de retraitement pour les opérations d'exploitation s'élève à 4,13% des charges d'exploitation retenues.

Les calculs ainsi obtenus sont (en K€ HT) :

Répartition des charges structure	2019	2020	2021	2022	2023
Mourepiane	99	88	96	99	109
Saint Henri	80	69	80	80	88
Anse	44	45	47	48	50
	<b>223</b>	<b>202</b>	<b>223</b>	<b>227</b>	<b>246</b>

Les résultats du fonctionnement et des opérations d'exploitation sont modifiés comme suit :

	2019	2020	2021	2022	2 023
Résultats structure	-15	293	-580	-664	-742
Résultat Mourepiane	56	-26	-3	33	-107
Résultat Saint Henri	221	184	659	330	300
Résultat le Pharo	-47	-85	-69	-49	-15
	<b>215</b>	<b>366</b>	<b>7</b>	<b>-350</b>	<b>-563</b>

**D. L'évaluation du coût de revient opérationnel**

Pour le fonctionnement, ces retraitements opérés au point précédent permettent d'évaluer plus justement le niveau de charges à couvrir par la rémunération des mandats et de la concession (charges d'exploitation Fonctionnement retenues – affectation des charges sur opérations d'exploitation).

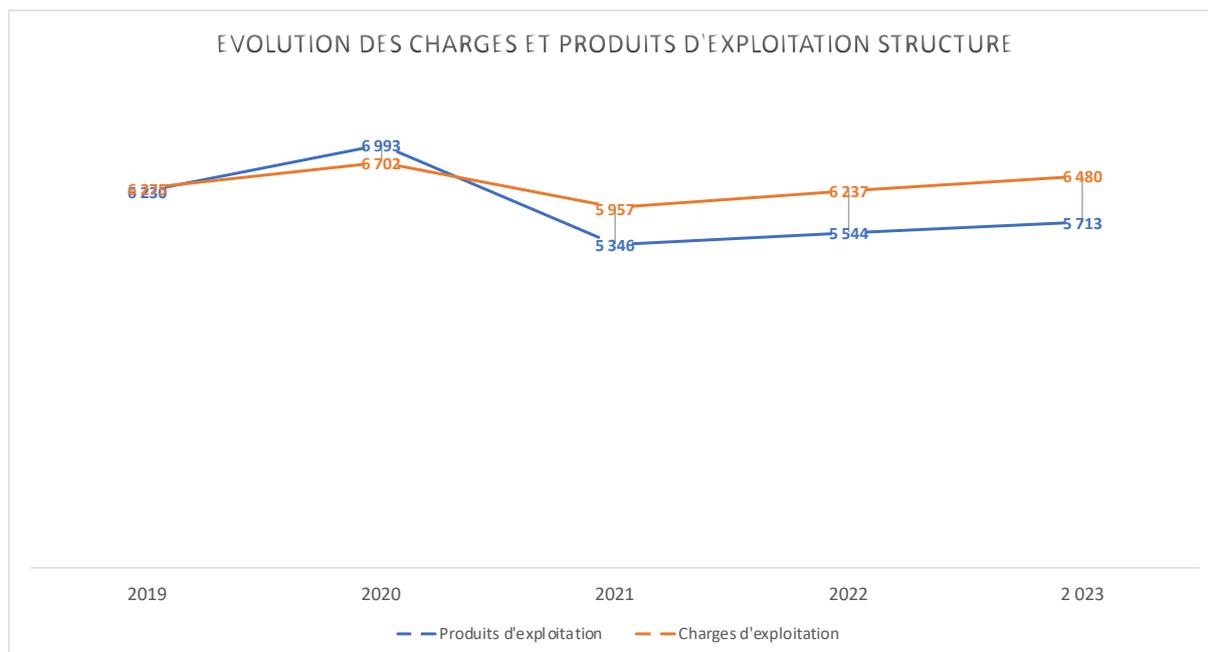
Pour 2023, l'évaluation des charges d'exploitation du fonctionnement serait de 5 714 K€ (5 960 K€ - 246 K€).

Hypothèses retenues pour le calcul du coût de revient :

- Un nombre de jours de production opérationnel effectif fixé à 175 jours/an
- 24,8 opérationnels (en capacité d'être pilote d'une opération)

En prenant en compte ces hypothèses, le coût de revient opérationnel serait d'environ 1 300 € par jour. Ce coût englobe l'ensemble des dépenses du fonctionnement (fonctions supports, charges externes, etc.).

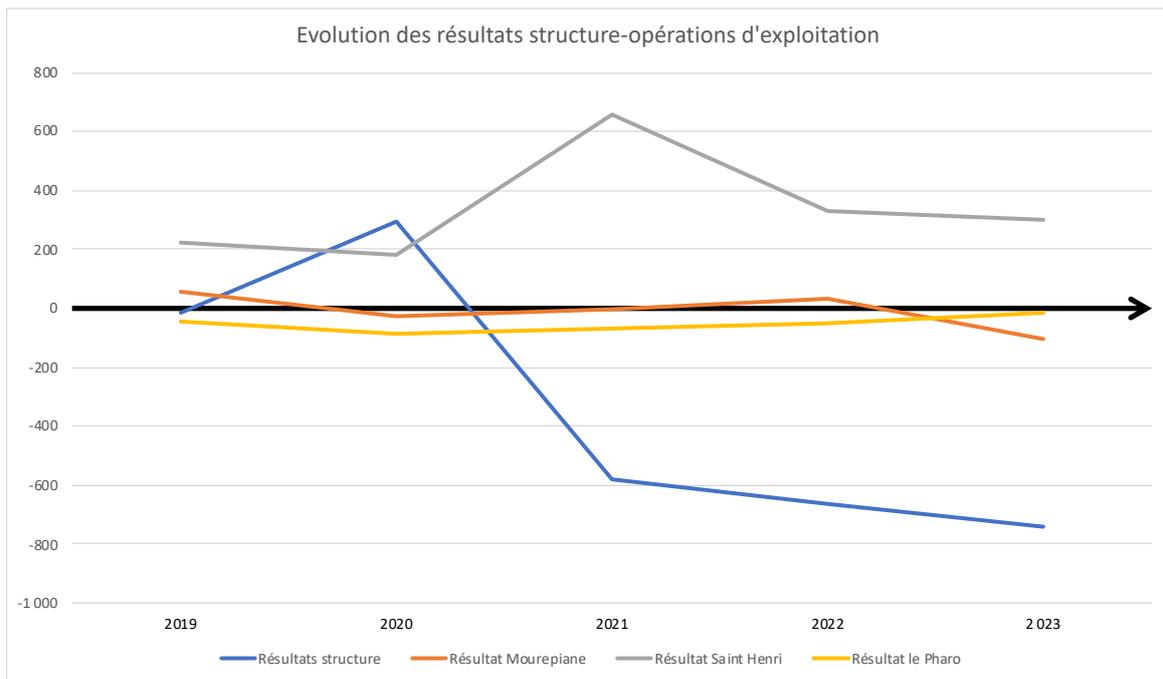
Ce coût de revient est constant depuis plusieurs années, ce qui conduit à un déficit d'exploitation structurel important : - 700 k€ en moyenne ces trois dernières années :



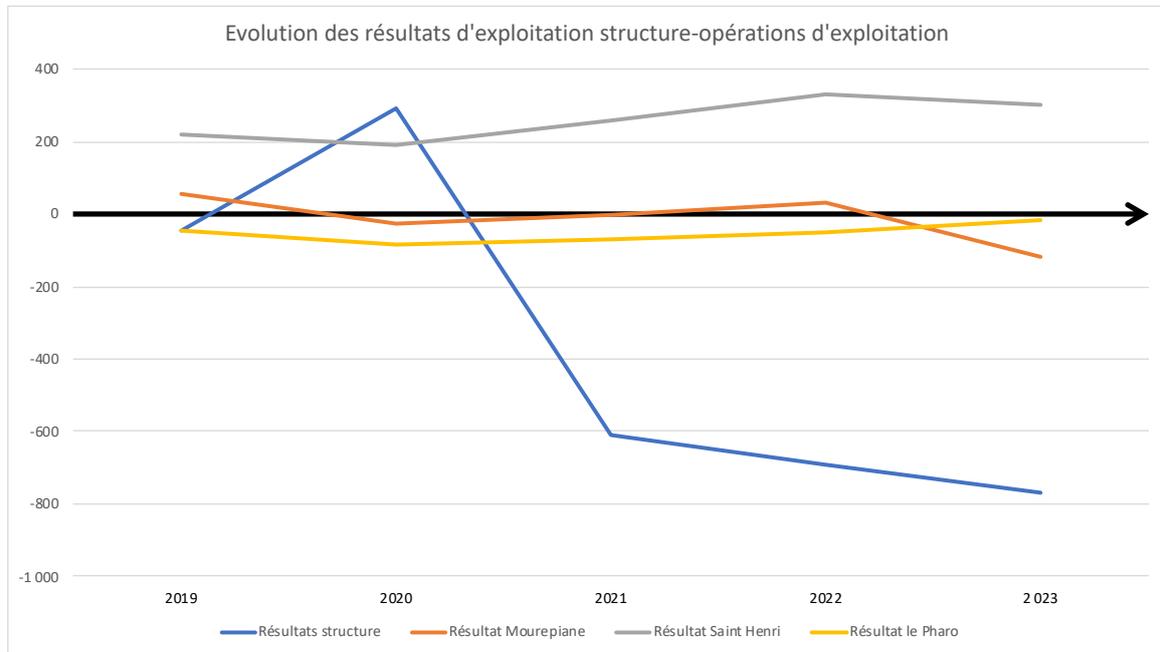
**E. Analyse de la situation économique**

Bien que le budget pour 2023 ait été établi pour afficher un léger bénéfice, le résultat final s'établit à -563 K€ (après un exercice 2022 déficitaire à - 350 K€). La situation est préoccupante, d'une part, en raison du déficit d'exploitation structurel (767 K€ après affectation des charges vers les opérations d'exploitation) alors que la société bénéficiait, en 2023, d'une augmentation de la rémunération forfaitaire sur les concessions d'aménagement (+ 350 K€ initialement, + 464 K€ constatés).

**Les opérations d'exploitation ne couvrent plus la dégradation des résultats de fonctionnement :**



**Un retraitement du financier et de l'exceptionnel sans impact (sauf cession exceptionnelle en 2021 : cession terrain Saint Henri)**



Pour dégager une marge suffisante pour le développement de l'entreprise, la société devrait réaliser un chiffre d'affaires opérations (rémunération mandats et concessions) d'environ 5,9 M€, soit environ 1 M€ supplémentaire par an. Ce montant pourrait être abaissé avec une optimisation des ressources affectées par l'entreprise pour la réalisation desdites opérations.

Sur 2024, il sera nécessaire d'analyser en profondeur les raisons de ces difficultés à partir d'un examen des coûts, des revenus, de la gestion des contrats et des dépenses, ainsi que des prévisions financières.

**F. Le compte de résultat pour les opérations de concessions**

Les opérations de concessions sont des opérations long terme dont le risque final est porté par le concédant à 100%. L'impact sur le résultat de l'exercice est nul (la rémunération des concessions est gérée dans l'activité fonctionnement).

Charges		Produits	
Autres achats et charges externes	35 720	Production vendue biens et produits	43 431
Dot. aux provisions risques et charges	8 298	Production stockée biens et produits	-7 711
Autres charges	10 111	Reprise s/prov. & amort. - transf. de charges	18 409
<b>Total charges</b>	<b>54 129</b>	<b>Total produits</b>	<b>54 129</b>

Les mouvements de l'exercice sont composés comme suit :

- Produits de l'exercice (dont participations) :	43 431 K€
- Achats de l'exercice :	- 35 720 K€
- <u>Mise en production stockée (différence achats-produits) :</u>	<u>- 7 711 K€</u>
Résultat intermédiaire :	0 K€

Lorsque le coût de revient des éléments cédés, estimé en fin d'exercice (cf. annexe comptes annuels) est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il est constitué une provision pour charges (avec reprise de la provision constituée l'année précédente) égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif aux opérations concernées est nulle.

N° opération	Nom de l'opération	Stocks 31/12/20023	Provision charges 2023	Extourne Provision pour charges 2022
120	Technopôle Château Gombert	0	2 778	2 275
125	Aménagement ST Just	0	230	729
174/774	La ciotat centre ville	0	1 300	2 041
177	Aménagement La Capelette	9 535		
183	ZAC de Saint Louis	1 143		
186	ZAC du Rouet	0	112	118
191	Zac vallon regny	15 846		
192	Zac ste marthe	42 058		
194	Rhi st mauront gaillard	1 526		
601	Mardirossian	0		
602	Grand centre ville	12 222		
604	Concession La Savine	101		1 112
605	Vallon Malpassé	0	1 530	1 352
606	Interface vallée Huveaune	2 420		
608	Marignane centre ancien - Bruyeres	1 498		
609	Ecoquartier Oasis - Miramas	30		
717	ZAC de la Jarre	0	2 276	2 366
741	La valentine	0	41	54
743	La Barasse	1 320		
754	Zac de Saumaty Séon	0	31	62
		<b>87 699</b>	<b>8 298</b>	<b>10 111</b>

**3. LE BILAN PAR ACTIVITES**

Après l'analyse du compte de résultat, nous avons choisi de vous présenter ci-après le bilan de la société ventilé par activité. Compte tenu de l'activité spécifique des SPL, cette présentation vous permettra une analyse pertinente de l'activité intrinsèque de la société, dont les valeurs sont présentées dans la colonne « fonctionnement ». Les autres colonnes vous permettent par ailleurs d'isoler les différents flux financiers propres à chacune des activités de la société.

ACTIF EN K€	Exercice 2023 - MONTANTS NETS					
	Fonctionnement	Villages d'entreprises (Mourepiane - Saint Henri)	Concession d'exploitation (Anse du Pharo)	Concessions d'Aménagement	Mandats	TOTAL
Capital souscrit non appelé						
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>						
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Frais d'établissement						
Frais de recherche et de développement						
Concessions, brevets et droits assimilés	19					19
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles			0			
Immobilisations incorporelles en cours						
Av. & acptes s/immobilisations incorporelles						
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains	-19	232				214
Constructions	43	363	4			410
Inst.techniq, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles	30	2	0			32
Immobilisations corporelles en cours	43		1 409			1 452
Av. & acomptes s/immos corporelles						
<b>Immobilisations financières</b>						
Participations	33					33
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts	242			4 162		4 404
Autres immobilisations financières	159	95		3		256
<b>TOTAL I</b>	<b>550</b>	<b>692</b>	<b>1 413</b>	<b>4 165</b>	<b>0</b>	<b>6 820</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>						
<b>Stocks et en cours</b>						
Mat. prem et autres approvisionnements						
En cours de production biens				87 699		87 699
En cours de production services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
<b>Av. &amp; acomptes versés s/commande</b>				784	18	802
<b>Créances</b>						
Créances clients et comptes rattachés	1 062	425	44	45 192		46 723
Mandants						
Autres créances	284	143	1 800	13 749	4 672	20 648
Capital souscrit appelé, non versé	900					900
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	1 421					1 421
<b>Disponibilités</b>	11 718		8	313		12 040
<b>Charges constatées d'avance</b>	75			8 728		8 802
<b>TOTAL II</b>	<b>15 459</b>	<b>568</b>	<b>1 852</b>	<b>156 466</b>	<b>4 690</b>	<b>179 035</b>
Charges à répartir s/plusieurs exercices (III)	0	0	0	0	0	0
Primes de remboursement obligations (IV)	0	0	0	0	0	0
Ecart de conversion actif (V)	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL VI (I+II+III+IV+V)</b>	<b>16 008</b>	<b>1 260</b>	<b>3 265</b>	<b>160 631</b>	<b>4 690</b>	<b>185 855</b>
<b>Comptes de liaison (VII)</b>	28 427	0	874	17 177	15 496	61 975
<b>TOTAL GENERAL - ACTIF</b>	<b>44 436</b>	<b>1 260</b>	<b>4 139</b>	<b>177 808</b>	<b>20 186</b>	<b>247 829</b>

PASSIF EN K€	Exercice 2023 - MONTANTS NETS					TOTAL
	Fonctionnement	Villages d'entreprises (Mourepiane - Saint Henri)	Concession d'exploitation (Anse du Pharo)	Concessions d'Aménagement	Mandats	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>						
Capital	5 911					5 911
Primes d'émission, de fusion, d'apport						0
Ecart de réévaluation						0
Réserves						0
Réserve légale	50					50
Réserves statutaires ou contractuelles						0
Réserves réglementées						0
Autres réserves						0
Report à nouveau	415		-66			349
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-988	389	35			-563
Subventions d'investissement			3 971			3 971
Provisions réglementées						0
<b>TOTAL I</b>	<b>5 388</b>	<b>389</b>	<b>3 940</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 717</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>						
Produits des émissions de titres participatifs						0
Avances conditionnées						0
Droit du concédant						0
<b>TOTAL I BIS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>						
Provisions pour risques	154					154
Provisions pour charges	37	5		8 298		8 341
<b>TOTAL II</b>	<b>191</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>8 298</b>	<b>0</b>	<b>8 494</b>
<b>DETTES (4)</b>						
Emprunts obligataires convertibles						0
Autres emprunts obligataires						0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 614			19 254		22 868
Emprunts et dettes financières divers	83	303		30 484		30 870
Avances et acomptes reçus sur cdes en cours				4 968		4 968
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	217	107	109	2 311	1 102	3 846
Dettes fiscales et sociales	1 207	112	7	7 360		8 687
Dettes sur immob. et comptes rattachés	47					47
Mandats					18 410	18 410
Autres dettes	148	25		268	1	441
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>77 491</b>	<b>0</b>	<b>77 506</b>
<b>TOTAL III</b>	<b>5 320</b>	<b>559</b>	<b>116</b>	<b>142 135</b>	<b>19 513</b>	<b>167 643</b>
<b>Ecarts de conversion passif (IV)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL V (I+I bis+II+III+IV)</b>	<b>10 899</b>	<b>953</b>	<b>4 056</b>	<b>150 434</b>	<b>19 513</b>	<b>185 854</b>
<b>Comptes de liaison (VI)</b>	<b>33 537</b>	<b>307</b>	<b>82</b>	<b>27 375</b>	<b>673</b>	<b>61 975</b>
<b>TOTAL GENERAL - PASSIF</b>	<b>44 436</b>	<b>1 260</b>	<b>4 138</b>	<b>177 808</b>	<b>20 186</b>	<b>247 829</b>

**4. ANALYSE BILANTIELLE**

Il est proposé une analyse séparée par activité.

**A. Bilan Fonctionnement**

**Bilan Fonctionnement actif**

**Immobilisations :** **550 K€**

Ce poste correspond aux valeurs nettes comptables des investissements réalisés par la Soléam (coûts historiques – amortissements). En dehors des amortissements constatés sur l'exercice, les principaux mouvements sont :

- Acquisition de logiciels de gestion du personnel : 4 K€
- Développement pour une GED : 1 K€
- Achat de licences logiciel Gestpro : 19 K€
- Travaux de climatisation : 9 K€
- En contrepartie, sorties d'un climatiseur et d'un composant PAC : - 14 K€
- Acquisition de matériel informatique : 12 K€
- Démarrage des premières études et travaux pour le nouveau siège social de la société (Immobilisation en cours) : 43 K€
- Acquisition de parts sociales Caisse d'Épargne : 1 K€

**Créances clients :** **1 062 K€**

Ce poste est composé :

- Des créances AGAM 2023 : 29 K€  
Apurement constaté en début 2024
- Des créances sur la rémunération des mandats : 1 033 K€  
Une partie de ces créances est antérieure à 2023 :
  - o 2018 : rém. sur parfait achèvement de la Bibliothèque inter-universitaire : 15 K€ (attente clôture de l'opération)

- 2021 : rém. liée à une levée de réserves sur l'opération de requalification des places Muselier et Honnêteté : 3 K€

Les autres créances (1 015 K€) ont été apurées partiellement début 2024 pour 160 K€. Le solde de ces créances fera l'objet d'une relance auprès des mandants.

**Autres créances :** **284 K€**

Ce poste est composé :

- Des fournisseurs débiteurs essentiellement liés à des règlements effectués, mais en attente des factures : 13 K€
- Une créance auprès de la Sécurité Sociale : 6 K€
- Des créances liées à la TVA (dont crédit en cours 41 K€) : 81 K€
- Une créance à la suite de la demande de dégrèvement de la Contribution Économique Territoriale 2023 et de l'ajustement de la CVAE 2023 : 10 K€
- Une avance versée au notaire pour l'acquisition du futur siège social : 113 K€  
(en attente relevé définitif pour constatation en immobilisation)
- Une créance constituée de règlements réalisés entre 2014 et 2021 après la clôture d'une opération Ville de Marseille (156 PRI Panier) : 1 K€  
En contrepartie, la société a perçu des recettes post clôture pour 2 K€ (montant inscrit au passif du bilan).
- Des produits à recevoir composés de facturations en attente (charges locatives pour 19 K€) et d'une créance (Safet) encaissée début 2024 : 59 K€

**Capital souscrit appelé, non versé :** **900 K€**

L'augmentation de capital décidée en 2023 s'est finalisée lors du premier trimestre 2024. Les 900 K€ en créance représentent la part du Conseil Départemental des Bouches du Rhône (versement janvier 2024).

**Valeurs mobilières de placement :** **1 421 K€**

Il s'agit des placements de la société sous forme de Compte à terme :

Année souscription	Organisme	Montant K€	Taux	Durée contrat	Fin contrat	Commentaires
2020	CRCA	367	0,2502%	5 ans	janv-25	Remboursement anticipé en mars 2024
2020	GE MONEY	150	0,80%	5 ans	déc-25	Remboursement anticipé en mars 2024
2020	GE MONEY	150	0,80%	5 ans	déc-25	Remboursement anticipé en mars 2024
2023	ARKEA	300	3,63%	1 an	févr-24	
2023	ARKEA	254	3,87%	3 ans	mai-26	
2023	ARKEA	200	3,10%	3 ans	mai-26	
<b>Total</b>		<b>1 421</b>				

**Disponibilités :**

**11 718 K€**

Cela comprend l'ensemble des comptes courants débiteurs (positifs), y compris ceux dédiés aux mandats, concessions et opérations d'exploitation. :

- Comptes courants des opérations en concessions et mandats : 9 418 K€  
(dont + 68 K€ virement société à opérations émis en 2024)
- Compte courant fonctionnement : 494 K€  
(dont - 68 K€ virement société à opérations émis en 2024)
- Comptes courants opérations d'exploitation : 567 K€
- Caisse d'Épargne livret B : 1 201 K€
- Intérêts courus en attente : 35 K€
- Stock de titres restaurant : 4 K€

La contrepartie des comptes bancaires opérations est comptabilisée en compte de liaison (cf. point sur les comptes de liaison).

**Charges constatées d'avance :**

**75 K€**

Il s'agit d'écritures d'inventaire permettant d'affecter les charges sur le bon exercice.

**Compte de liaison :**

**28 427 K€**

Ces comptes comprennent :

- les soldes de trésorerie des opérations (concessions, mandats, exploitation) dont la contrepartie se retrouve en comptes courants (disponibilités) ;

- les créances société sur les concessions (rémunération et refacturation de frais).

Ces comptes de liaison sont détaillés comme suit :

Concessions/mandats		Situation trésorerie en K€	
		Débiteur	Créiteur
120	Concession TECHNOPOLE CHATEAU GOMBERT	391	
125	Concession AMENAGEMENT ST JUST		145
156	Concession PRI PANIER - VIEILLE CHARITE		249
174	Concession LA CIOTAT CENTRE VILLE		354
177	Concession AMENAGEMENT DE LA CAPELETTE	2 859	
183	Concession ZAC DE SAINT LOUIS	917	
186	Concession ZAC DU ROUET		329
191	Concession ZAC VALLON REGNY	11 686	
192	Concession ZAC STE MARTHE		763
194	Concession RHI ST MAURONT GAILLARD		1 025
601	Concession MARDIROSSIAN		54
602	Concession GRAND CENTRE VILLE	8 415	
604	Concession CONCESSION LA SAVINE	1 888	
605	Concession VALLON DE MALPASSE		3 120
606	Concession INTERFACE VALLEE HUVEAUNE		5 647
608	Concession AMENGT PL OLIVIER ET BRUYERE MARGNANE		1 648
609	Concession ECO QUARTIER OASIS - MIRAMAS	30	
717	Concession ZAC DE LA JARRE		2 172
741	Concession LA VALENTINE		1 286
743	Concession LA BARASSE		79
754	Concession ZAC SAUMATY SEON AMENAGE		243
774	Concession LA CIOTAT OPAH		52
	Sous-total concessions aménagement	26 187	17 167
301	Mandat MIN DES ARNAVAUX		251
303	Mandat ECOLE CENTRALE CHATEAU GOMBERT		15
305	Mandat PLACES MUSELIER ET HONNETETE	0	
307	Mandat RESIDENCES MARINS POMPIERS		226
312	Mandat ETUDE ZAC GIGNAC		58
314	Mandat MAIL BELVEDERE CANOVAS		35
315	Mandat RAVALEMENT FACADES CV		52
317	Mandat TECHNOCENTRE HENRI FABRE		8 993
318	Mandat ETUDES TRAVX CARAVELLE		120
319	Mandat VOIE VERTE BERGE HUVEAUNE		41
320	Mandat 15 FARE DEMOLITION		4
321	Mandat 3 ET 5 MOLIERE CONFORTEMENT		
322	Mandat SECURISATIONS IMMEUBLES	673	
323	Mandat LOCAUX COMM REM EN ETAT		67
324	Mandat AIRE JEUX GEMENOS		15
325	Mandat ETUDES TRAVX ACCESSIBILITE		307
326	Mandat AIRE GENS VOYAGE MARGNANE		100
327	Mandat AIRE GENS VOYAGE CIOTAT		95
329	Mandat ZAC FLORIDES MARGNANE		1 598
330	Mandat PRU CANOURGUES - SALON DE PCE		991
331	Mandat POLE CCE PRODUIT DE LA MER - SAUMATY		395
332	Mandat RESTRUCTURATION MIN ARNAVAUX		1 000
333	Mandat GPE SCOLAIRE ROQUEFORT LA BEDOULE		163
334	Mandat ECOLE DES ARTS MARGNANE		598
451	Mandat BIBLIOTHEQUE INTER-UNIVERSITE		223
328	Mandat ZAC ATHELIA 5EME TR		149
	Sous-total mandats	673	15 496
	<b>I - Sous-total trésorerie des opérations concessions/mandats</b>	<b>26 860</b>	<b>32 663</b>

Opérations d'exploitation		Débiteur	Créditeur
902	Village d'entreprises Mourepiane	292	
992	Village d'entreprises Saint Henri	15	
5807	Opération concession exploitation Anse du Pharo		874
<b>II - Sous-total trésorerie des opérations d'exploitation</b>		<b>307</b>	<b>874</b>

Créances		Débiteur	Créditeur
	Créances rémunération concessions aménagement	1 003	
	Créances rémunération concession exploitation	82	
	Autres créances concessions d'aménagement	175	
<b>III - Sous-total créances concessions</b>		<b>1 261</b>	<b>0</b>

<b>Total compte de liaison (I + II + III) :</b>		<b>28 427</b>	<b>33 537</b>
---	--	---------------	---------------

Commentaires sur ces comptes de liaison :

- S'agissant des comptes de liaison en fonctionnement, les soldes de trésorerie des opérations (concessions, mandats, exploitation) sont positifs lorsque les soldes sont débiteurs et négatifs dans le cas contraire.
- Les créances (1 261 K€) sont apurées partiellement en 2024. Il reste principalement un solde de rémunérations sur opérations pré-clôturées :
  - o 2021 - Rémunération sur liquidation 186 ZAC Rouet 248 K€
  - o 2021 - Rémunération sur liquidation 743 La Barasse 17 K€
  - o 2021 - Rémunération sur liquidation 741 la Valentine 176 K€
  - o 2023 - Rémunération sur liquidation 754 Saumaty 146 K€

L'opération 743 la Barasse devrait être clôturée en 2024. Les trois autres concessions nécessitent un travail important avec la Métropole AMP afin de traiter les retours des fonciers.

### Bilan Fonctionnement passif

**Capitaux propres :**

**5 388 K€**

Ils comprennent :

- Le capital versé (dont Ville d'Allauch pour 11 K€ en 2023) : 5 011 K€
- Le capital en attente de versement (CD13 – versement en 2024) : 900 K€
- La réserve légale : 50 K€
- Le report à nouveau (solde des résultats passés non affectés) : 415 K€
- Le résultat du fonctionnement pour 2023 : - 988 K€

**Provisions pour risques et charges**

**191 K€**

- Des provisions pour litiges prud'homaux : 139 K€  
6 dossiers en cours, dont 4 provisionnés en 2023 pour 114 K€. Une reprise de provision constatée de 22 K€ en raison de la perte du contentieux en appel (indemnité versée 63 K€, cf. commentaires en charges de fonctionnement).
- Une provision pour congés payés (à la suite de la décision de la Cour de cassation – cf. commentaires en charges de fonctionnement) 15 K€
- La provision pour la médaille du travail : 37 K€

**Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit 3 614 K€**

Il s'agit d'un compte courant créditeur dédié aux mandats et concessions. Ce point est à rapprocher des postes Disponibilités et comptes de liaisons à l'actif. La trésorerie pour l'ensemble des activités Soléam s'établit ainsi :

	Actif	Passif	Solde
Trésorerie des Comptes courants concessions/mandats	9 418	3 614	5 803
Trésorerie fonctionnement	1 733		1 733
Trésorerie opérations propres	567		567
	<b>11 718</b>	<b>3 614</b>	<b>8 104</b>

**Emprunts et dettes financières divers 83 K€**

Ce poste est constitué du dépôt de garantie versé par l'AGAM pour sa location des bureaux.

**Dettes fournisseurs et comptes rattachés 217 K€**

A la clôture de l'exercice, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs d'exploitation comprend 45 K€ de factures non parvenues.

**Dettes fiscales et sociales 1 207 K€**

Elles regroupent :

- Les dettes liées à la TVA (collectée en attente) : 175 K€

- Les dettes taxes et impôts (taxes sur salaires et sur véhicule société) 126 K€
- Les dettes sociales dont 671 K€ de provisions : 895 K€
- Les dettes liées aux prélèvements à la source (impôts sur le revenu des salariés) : 11 K€

**Dettes sur immobilisations**

**47 K€**

A la clôture de l'exercice, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs d'immobilisations comprend 21 K€ de factures non parvenues.

**Autres dettes**

**148 K€**

Elles regroupent :

- Les dettes sociales à la suite de la décision défavorable de la cour d'appel dans un contentieux prud'homal (cf. points provision pour risques et charges) : 63 K€
- Une dette constituée en 2016 d'un encaissement de la Ville de Marseille après la clôture d'une opération (opé. 175) : 12 K€
- Un reliquat de trésorerie d'une vieille opération (444), en attente du titre de recettes de la Métropole AMP : 26 K€
- Des dettes à la suite d'un encaissement post-clôture (156 PRI Panier, cf. point autres créances à l'actif) : 2 K€
- Des dettes à la suite d'un règlement perçu à tort sur l'opération 312 (quitus obtenu en 2023), en attente du titre de recettes : 4 K€
- Diverses dettes constatées pour la clôture des comptes liées aux rattachements des charges sur l'exercice (Commissariat aux comptes, contrats copieurs) : 32 K€
- Une créance « négative » avec l'AGAM à la suite d'avoirs émis (régularisation de charges 2022) : 10 K€

**Produits constatés d'avance :** **3 K€**

Il s'agit d'écritures d'inventaire permettant d'affecter les produits sur le bon exercice.

**Compte de liaison :** **33 537 K€**

Cf. point sur les comptes de liaison à l'actif.

## **B. Bilan Opérations d'exploitation Mourepiane et Saint Henri**

### **Bilan Opérations d'exploitation actif**

**Immobilisations :** **692 K€**

Ce poste correspond aux valeurs nettes comptables des investissements réalisés par la Soléam (coûts historiques – amortissements). En dehors des amortissements constatés sur l'exercice, les principaux mouvements sont :

Mourepiane :

- Travaux de passage acrotère (étanchéité) : 16 K€
- Travaux d'aménagements intérieurs (peintures, menuiseries...) 8 K€
- Reclassement en charge des travaux de remise en état du portail à la suite de la prise en charge de l'assurance : -14 K€

Saint Henri :

- Travaux de séparation de lots : 31 K€
- Remplacement d'une porte défectueuse : 3 K€

**Créances clients :** **425 K€**

Ce poste est composé :

Mourepiane :

- Créances courantes issues des locations : 68 K€
- Créances douteuses : 33 K€

## RAPPORT DE GESTION

- Provision sur ces créances douteuses (provision sur base HT) : - 25 K€
- Créances locataires sur factures à établir : 89 K€

Saint Henri :

- Créances courantes issues des locations : 143 K€
- Créances douteuses : 132 K€
- Provision sur ces créances douteuses (provision sur base HT) : - 99 K€
- Créances locataires sur factures à établir : 84 K€

**Autres créances : 143 K€**

Ce poste est composé :

Mourepiane :

- Des créances liées à la TVA : 21 K€
- Des créances liées aux facturations de charges locataires : 18 K€

Saint Henri :

- Des créances TVA : 1 K€
- Des créances de facturation de charges locataires : 98 K€
- Un produit à recevoir pour la régularisation des charges locatives : 5 K€

### Bilan Opérations d'exploitation passif

**Capitaux propres : 389 K€**

Ils comprennent uniquement les résultats réalisés sur 2023 :

- Village Mourepiane : 1 K€
- Village Saint Henri : 388 K€

**Emprunts et dettes financières divers 303 K€**

Ce poste est constitué des dépôts de garantie versés par les locataires pour la location des bureaux :

- Village Mourepiane : 184 K€

- Village Saint Henri : 120 K€

**Dettes fournisseurs et comptes rattachés 107 K€**

A la clôture de l'exercice, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs comprend :

- Village Mourepiane (dont 33 K€ de factures non parvenues) : 102 K€  
 - Village Saint Henri (dont 3 K€ de factures non parvenues) : 5 K€

**Dettes fiscales et sociales 112 K€**

Elles sont constituées uniquement des dettes liées à la TVA collectée (non exigible) :

- Village Mourepiane : 40 K€  
 - Village Saint Henri : 72 K€

**Autres dettes 25 K€**

Elles regroupent pour le Village de Mourepiane uniquement :

- Diverses dettes constatées pour la clôture des comptes liées aux rattachements des charges sur l'exercice : 23 K€  
 - Une dette liée à la régularisation des charges 2023 : 2 K€

**Produits constatés d'avance : 12 K€**

Il s'agit d'écritures d'inventaire permettant d'affecter les produits sur le bon exercice.

**Compte de liaison : 307 K€**

Cf. point sur les comptes de liaison à l'actif Fonctionnement

**C. Bilan Concession Service Public Anse du Pharo**

**Bilan Anse du Pharo actif**

**Immobilisations :** **1 413 K€**

Ce poste correspond aux valeurs nettes comptables des investissements réalisés par la Soléam (coûts historiques – amortissements). En dehors des amortissements constatés sur l'exercice, les principaux mouvements concernent l'avancement des travaux de restructuration du site. Ces travaux sont évalués à 17 087 K€HT (avenant 3 notifié en 2023) dont 1 409 K€ sont comptabilisés. La mise en service de ces travaux est prévue en 2028.

**Créances clients :** **44 K€**

Ce poste est constitué des créances courantes issues des locations.

**Autres créances :** **1 800 K€**

Ce poste est composé :

- Des créances liées à la TVA : 200 K€
- D'une demande de subvention concernant les travaux de restructurations visés au poste Immobilisations (encaissement 2024) : 1 600 K€

**Disponibilités :** **8 K€**

Il s'agit des intérêts à recevoir liés aux excédents de trésorerie.

**Compte de liaison :** **874 K€**

Cf. point sur les comptes de liaison à l'actif Fonctionnement

**Bilan Anse du Pharo passif**

**Capitaux propres :** **3 940 K€**

Ils comprennent :

- le résultat réalisé en 2023 : 35 K€
- un report à nouveau (anciens résultats) : - 66 K€
- La subvention pour le financement des travaux pour lesquels il a été retranché la quote-part virée au compte de résultat (au même rythme que l'amortissement du bien financé) : 3 971 K€

**Dettes fournisseurs et comptes rattachés** **109 K€**

Ce solde est composé uniquement des factures fournisseurs d'exploitation.

**Dettes fiscales et sociales** **7 K€**

Elles sont constituées uniquement des dettes liées à la TVA collectée (non exigible).

**Compte de liaison :** **82 K€**

Cf. point sur les comptes de liaison à l'actif Fonctionnement

**D. Bilan Concession d'aménagement**

**Bilan Concession actif**

**Immobilisations :** **4 162 K€**

Ce poste est composé :

- D'un préfinancement sur l'opération 192 ZAC Sainte Marthe concernant la création d'un poste source HTA : 4 162 K€

Cette somme doit faire l'objet d'un remboursement (total ou partiel) par le distributeur (Enedis) en fonction des puissances souscrites.

- Des dépôts et cautionnements versés : 3 K€

**Stocks et en cours :** **87 699 K€**

Le montant figurant au bilan sous la rubrique encours de concessions d'aménagement résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT (frais financiers et frais exceptionnels compris) et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice, de manière globale :

Opérations		Cumul dépenses réalisées et provisions	Coûts de revient au 31/12/2023	Stocks au 31/12/2023
120	Technopôle Château Gombert	76 561	76 561	0
125	Aménagement St Just	22 414	22 414	0
174	La Ciotat centre ville	17 632	17 632	0
177	Aménagement La Capelette	137 765	128 230	9 535
183	ZAC de Saint Louis	9 153	8 010	1 143
186	ZAC du Rouet	66 133	66 133	0
191	Zac Vallon Régnny	50 412	34 566	15 846
192	Zac Ste Marthe	74 808	32 750	42 058
194	Rhi St Mauront Gaillard	11 614	10 087	1 526
601	Mardirossian	7 085	7 085	0
602	Grand centre ville	107 349	95 127	12 222
604	Concession La Savine	24 995	24 894	101
605	Vallon Malpassé	9 673	9 673	0
606	Interface vallée Huveaune	12 455	10 035	2 420
608	Marignane Centre ancien - Bruyeres	3 429	1 931	1 498
609	Ecoquartier Oasis - Miramas	30	0	30
717	ZAC de la Jarre	22 157	22 157	0
741	ZAC la Valentine	41 500	41 500	0
743	La Barasse	5 087	3 767	1 320
754	Zac de Saumaty Séon	39 888	39 888	0
		<b>740 141</b>	<b>652 441</b>	<b>87 699</b>

**Avances et acomptes versés sur commandes :** **784 K€**

Ce poste est constitué des avances versées sur les marchés, dont principalement :

- 1602 Grand Centre-Ville 257 k€
- 1174 La Ciotat Centre-Ville 16 k€

## RAPPORT DE GESTION

- 1177 Aménagement de la Capelette 452 k€
- 1194 RHI ST Mauront Gaillard 59 k€

### Créances clients :

**45 192 K€**

Ce poste est constitué des créances suivantes :

Opérations		Créances courantes	Créances douteuses	Provision sur créances douteuses	Créances sur factures à établir	Total
120	Technopôle Château Gombert	387	42	-163	598	<b>863</b>
174	La Ciotat centre ville	0	98	-98	0	<b>0</b>
177	Aménagement La Capelette	14	0	0	13 593	<b>13 607</b>
191	Zac Vallon Régny	3 707	0	0	1 931	<b>5 638</b>
192	Zac Ste Marthe	163	0	0	14 356	<b>14 519</b>
602	Grand centre ville	3 583	360	-300	6 875	<b>10 518</b>
604	Concession La Savine	9	0	0	0	<b>9</b>
605	Vallon Malpassé	8	0	0	0	<b>8</b>
606	Interface vallée Huveaune	29	0	0	0	<b>29</b>
		<b>7 901</b>	<b>500</b>	<b>-561</b>	<b>37 352</b>	<b>45 192</b>

### Autres créances :

**13 749 K€**

Ce poste est composé principalement :

Opérations		Créances fiscales (TVA)	Collectivités subventions	Collectivités participations	Notaires (avances)	Autres	Total
120	Technopôle Château Gombert	100	0	0	6	0	106
125	Aménagement St Just	3	0	0	0	0	3
174	La Ciotat centre ville	52	0	0	29	0	80
177	Aménagement La Capelette	1 078	0	0	4	0	1 083
191	Zac Vallon Régnys	1 529	0	0	893	0	2 422
192	Zac Ste Marthe	895	83	0	132	0	1 110
602	Grand centre ville	1 195	1 442	0	478	79	3 194
604	Concession La Savine	245	1 112	0	4	0	1 362
605	Vallon Malpassé	3	622	0	3	0	628
606	Interface vallée Huveaune	8	1 600	0	90	0	1 698
608	Marignane Centre ancien - Bruyeres	1	0	0	2	11	14
183	ZAC de Saint Louis	89	0	0	0	278	368
186	ZAC du Rouet	35	0	0	0	0	35
717	ZAC de la Jarre	8	0	69	14	133	225
741	ZAC la Valentine	1	0	0	1	0	2
743	La Barasse	13	0	0	0	0	13
754	Zac de Saumaty Séon	11	0	0	0	0	11
194	Rhi St Mauront Gaillard	140	852	0	0	228	1 220
609	Ecoquartier Oasis - Miramas	0	0	174	0	0	174
		<b>5 406</b>	<b>5 712</b>	<b>243</b>	<b>1 656</b>	<b>730</b>	<b>13 747</b>

Il est à noter que les créances fiscales comprennent 4 858 K€ de crédit de TVA qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de remboursement auprès de l'administration fiscale.

**Disponibilités :**

**313 K€**

Il s'agit du solde positif du compte courant individuel de l'opération 606 Interface Vallée de l'Huveaune.

**Charges constatées d'avance :**

**8 728 K€**

Ces charges concernent la neutralisation du résultat intermédiaire et provisoire calculé selon le règlement 99-05 du CRC (cf. annexe de la plaquette annuelle).

**Compte de liaison :**

**17 177 K€**

Cf. point sur les comptes de liaison à l'actif Fonctionnement

## Bilan Concessions passif

Provisions pour risques et charges :

**8 298 K€**

Ces provisions sont liées aux écritures d'inventaire selon le règlement 99-05 du CRC (cf. annexe de la plaquette annuelle) et qui concernent les charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice en fonction du niveau d'avancement des recettes.

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :

**19 254 K€**

En fonction des prévisions de trésorerie des opérations, la société a souscrit différents emprunts dont la synthèse à fin 2023 est :

Opération	Organisme prêteur	Caractéristiques			Capital restant dû au 31/12/2023	Intérêts courus non échus	Total Emprunts au 31/12/2024
		Durée	Taux	Motant emprunt			
192 ZAC STE MARTHE	ARKEA	7 ans	fixe 4,44%	2 500	2 500	0	2 500
192 ZAC STE MARTHE	BANQUE POSTALE	7 ans	fixe 2,22%	2 500	2 500	16	2 516
602 GRAND CENTRE VILLE	ARKEA	6 ans	fixe 0,98%	5 000	2 029	10	2 039
602 GRAND CENTRE VILLE	CAISSE EPARGNE	6 ans	fixe 0,84%	5 000	5 000	8	5 008
606 INTERFACE VALLEE HUVEAUNE	CREDIT AGRICOLE	5 ans	fixe 0,64%	5 000	5 000	2	5 002
606 INTERFACE VALLEE HUVEAUNE	CREDIT COOPERATIF	5 ans	fixe 0,15%	5 000	2 188	1	2 188
<b>TOTAL EMPRUNTS SUR CONCESSIONS</b>				<b>25 000</b>	<b>19 217</b>	<b>37</b>	<b>19 254</b>

Nouveaux emprunts souscrits :

Les emprunts de l'opération 192 Sainte Marthe ont été souscrits en 2023 pour un montant total de 5 000 K€ aux conditions décrites dans le tableau supra. Ces emprunts font l'objet d'une garantie du concédant, Métropole AMP, de 80%. L'état des garanties apportées est :

Opération	Organisme prêteur	Capital restant dû au 31/12/2023	Garant	Capital garanti au 31/12/2023
192 ZAC STE MARTHE	ARKEA	2 500	80 % Métropole Aix Marseille Provence	2 000
192 ZAC STE MARTHE	BANQUE POSTALE	2 500	80 % Métropole Aix Marseille Provence	2 000
602 GRAND CENTRE VILLE	ARKEA	2 029	80 % Métropole Aix Marseille Provence	1 623
602 GRAND CENTRE VILLE	CAISSE EPARGNE	5 000	80 % Métropole Aix Marseille Provence	4 000
606 INTERFACE VALLEE HUVEAUNE	CREDIT AGRICOLE	5 000	80 % Métropole Aix Marseille Provence	4 000
606 INTERFACE VALLEE HUVEAUNE	CREDIT COOPERATIF	2 188	80 % Métropole Aix Marseille Provence	1 750
<b>TOTAL EMPRUNTS SUR CONCESSIONS</b>		<b>19 217</b>		<b>15 373</b>

**Emprunts et dettes financières diverses :**

**30 484 K€**

Ce poste est composé principalement des avances financières de la collectivité pour un montant total de 30 382 K€ :

Opérations		Avances reçues
120	Technopôle Château Gombert	2 162
177	Aménagement La Capelette	12 500
191	Zac Vallon Régny	6 184
192	Zac Ste Marthe	5 195
194	Rhi St Mauront Gaillard	1 000
602	Grand centre ville	2 000
605	Vallon Malpassé	400
743	La Barasse	900
774	La Ciotat OPAH	41
		<b>30 382</b>

Les autres dettes financières concernent les dépôts et cautionnements reçus pour 101 K€ :

Opérations		Dépôts et cautionnements reçus
177	Aménagement La Capelette	11
192	Zac Ste Marthe	1
602	Grand centre ville	11
604	Concession La Savine	1
754	Zac de Saumaty Séon	78
		<b>101</b>

**Avances et acomptes reçues sur commandes :**

**4 968 K€**

Ce poste est constitué des dépôts de garantie reçus sur les compromis de vente suivants :

Opérations	Tiers	Date compromis	Dépôts garantis	Expiration compromis	
120	Technopôle Château Gombert	Delta Sertek	14/10/2022	12	01/06/2024
120	Technopôle Château Gombert	Dattik	25/06/2023	9	29/12/2024
120	Technopôle Château Gombert	Prelevphar	15/06/2023	87	31/12/2025
177	Aménagement La Capelette	Sud Immo Invest	20/12/2022 et 20/11/2023	70	20/11/2024
191	Zac Vallon Régnny	Sogima	21/12/2018	153	CV Caduque
191	Zac Vallon Régnny	sogeprom	06/12/2019	256	27/11/2023 non prorogé
191	Zac Vallon Régnny	13 Habitat	21/12/2018	80	CV Caduque
191	Zac Vallon Régnny	Finareal	21/12/2018 et 12/06/2020	366	CV Caduque
191	Zac Vallon Régnny	Nexityu	06/12/2019	316	CV Caduque
191	Zac Vallon Régnny	Eiffage	12/12/2019	453	CV Caduque
191	Zac Vallon Régnny	Belle Chasse	19/12/2019	243	CV Caduque
191	Zac Vallon Régnny	SCI Foncière Eclass	10/12/2015	28	CV Caduque
192	Zac Ste Marthe	Demathieu & Bard	31/01/2023	325	28/07/2024
192	Zac Ste Marthe	Le Logis Méditerranée	26/10/2015	60	CV Caduque
<b>Total</b>				<b>2 458</b>	
<b>Dont sur CV caduques</b>				<b>1 956</b>	

En complément de ces dépôts, il est inscrit dans les comptes de la société une avance de 2 510 K€ sur l'opération 608 Aménagement Places Olivier et Bruyères. Cette avance sera reclassée en 2024 dans la rubrique Autres dettes financières.

**Dettes fournisseurs et comptes rattachés**

**2 311 K€**

A la clôture de l'exercice, le solde des dettes est égal à :

- Dettes sur fournisseurs d'exploitation : 639 K€
- Dettes sur retenus de garantie : 304 K€
- Dettes sur factures non parvenues : 1 368 K€

**Dettes fiscales et sociales** **7 360 K€**

Elles sont constituées uniquement des dettes liées à la TVA collectée dont 6 712 K€ non exigible et 648 K€ exigible (déclaration en février 2024).

**Autres dettes** **268 K€**

Elles comprennent :

- Un avoir à établir sur l'opération 605 Zac de Malpassé (annulation créance sur dossier la Frite) : 8 K€
  
- Des dettes à rembourser sur opérations en clôture :
  - o 156 PRI Panier : 249 K€
  - o 451 Bibliothèque inter-universitaire : 1 K€
  - o 774 La Ciotat OPH : 10 K€

**Produits constatés d'avance :** **77 491 K€**

Ces produits concernent :

- la neutralisation du résultat intermédiaire et provisoire calculé selon le règlement 99-05 du CRC (cf. annexe de la plaquette annuelle) : 49 044 K€
  
- la part des subventions finançant des dépenses non réalisées à fin 2023 (cf. annexe de la plaquette annuelle) : 28 447 K€

**Compte de liaison :** **27 375 K€**

Cf. point sur les comptes de liaison à l'actif Fonctionnement

**E. Bilan mandat**

**Bilan mandat actif**

**Avances et acomptes versés sur commandes :** **18 K€**

Ce poste est constitué des avances versées sur les marchés sur l'opération 322 Sécurisation des immeubles. Le solde étant positif, il constitue une créance envers les mandats à la suite des préfinancements reçus (avances versées par les mandants).

**Autres créances :** **4 672 K€**

Ce poste correspond aux soldes des mandants sur les opérations suivantes :

Opérations		Solde dû mandants
301	MIN DES ARNAVAUX	-251
305	PLACE MUSELIER ET HONNETETE	50
315	RAVALEMENT FACADES CV	5
319	VOIE VERTE BERGE HUVEAUNE	793
320	15 FARE DEMOLITION	-4
322	SECURISATIONS IMMEUBLES	1 305
324	AIRE JEUX GEMENOS	1
325	ETUDES TRAVX ACCESSIBILITE	913
329	ZAC FLORIDE MARIIGNANE	363
330	PRU CANOURGUES - SALON DE PCE	1 137
335	PORT DE BOUC - ESPACES PUBLICS	360
		<b>4 671</b>

**Compte de liaison :** **15 496 K€**

Cf. point sur les comptes de liaison à l'actif Fonctionnement.

**Bilan mandat passif**

**Dettes fournisseurs :** **1 102 K€**

A la clôture de l'exercice, le solde des dettes est égal à :

- Dettes sur fournisseurs d'exploitation : 353 K€

- Dettes sur retenus de garantie : 179 K€
- Dettes sur factures non parvenues : 569 K€

**Mandants :**

**18 410 K€**

Il s'agit de la différence entre les dépenses et les recettes constatées :

Opérations		Dépenses - recettes en K€ TTC
303	ECOLE CENTRALE CHÂTEAU GOMBERT	15
305	PLACE MUSELIER ET HONNETETE	38
307	RESIDENCES MARINS POMPIERS	226
312	ETUDE ZAC GIGNAC	58
314	MAIL BELVEDERE CANOVAS	35
315	RAVALEMENT FACADES CV	57
317	TECHNOCENTRE HENRI FABRE	8 993
318	ETUDES TRAVX CARAVELLE	120
319	VOIE VERTE BERGE HUVEAUNE	832
322	SECURISATIONS IMMEUBLES	230
323	LOCAUX COMM REM EN ETAT	67
324	AIRE JEUX GEMENOS	16
325	ETUDES TRAVX ACCESSIBILITE	610
326	AIRE GENS VOYAGE MARIIGNANE	100
327	AIRE GENS VOYAGE CIOTAT	95
328	ZAC ATHELIA 5EME TR	133
329	ZAC FLORIDE MARIIGNANE	1 957
330	PRU CANOURGUES - SALON DE PCE	2 128
331	POLE CCE PRODUIT DE LA MER - SAUMATY	395
332	RESTRUCTURATION MIN ARNAVAUX	1 000
333	GPE SCOLAIRE ROQUEFORT LA BEDOULE	124
334	ECOLE DES ARTS MARIIGNANE	598
335	PORT DE BOUC - ESPACES PUBLICS	360
451	BIBLIOTH INTER-UNIVERSITAIRE	222
		<b>18 410</b>

**Autres dettes**

**1 K€**

Ces dettes constatent deux prescriptions quadriennales appliquées, en 2019, par la Trésorerie Municipale sur l'opération 451 Bibliothèque Inter-Universitaire.

**Compte de liaison :**

**673 K€**

Cf. point sur les comptes de liaison à l'actif Fonctionnement

**F. Gestion de la trésorerie**

La trésorerie de la société est structurée en trois grandes parties :

	Actif	Passif	Solde
Trésorerie fonctionnement	1 733		1 733
Trésorerie opérations d'exploitation	567		567
Trésorerie des Comptes courants concessions/mandats	9 418	3 614	5 803
	<b>9 418</b>	<b>3 614</b>	<b>5 803</b>

La trésorerie fonctionnement (détaillée au point Disponibilités dans le Bilan actif fonctionnement) est répartie sur plusieurs comptes bancaires :

<b>Banque</b>	<b>Utilisation</b>	<b>Découvert autorisé</b>
Caisse d'Épargne (51211016)	Fonctionnement Compte courant	Non
Caisse d'Épargne (51211017)	Fonctionnement livret B	Non
ARKEA (51211021)	Fonctionnement Compte courant	Non
Crédit Agricole (51211007)	Fonctionnement Compte courant	Non

La trésorerie des opérations d'exploitation (Villages de Mourepiane et de Saint Henri) est également gérée sur ces comptes courants.

Concernant la concession de service public Anse du Pharo, la trésorerie est isolée sur le compte suivant :

<b>Banque</b>	<b>Utilisation</b>	<b>Découvert autorisé</b>
Caisse des Dépôts et Consignations (515120)	Anse du Pharo Compte courant	Non

Cette opération étant financée partiellement par une subvention, cette gestion individualisée permet d'isoler au mieux le reliquat de subvention disponible pour les travaux à venir. Pour information, il a été perçu 2 400 K€ de subvention à fin 2023 pour 1 415 K€ de travaux, soit un

reliquat de 991 K€. La trésorerie disponible est inférieure (874 K€) car elle intègre également les décalages d'exploitation de l'Anse.

Enfin, la trésorerie des opérations en concessions d'aménagement et mandat est répartie sur des comptes bancaires sous la forme de « pool ». Les regroupements sont normalement réalisés selon la nature des opérations (concession ou mandat) et le donneur d'ordre.

Banque	Utilisation	Découvert autorisé
Caisse d'Épargne (515121)	Compte courant opérations Métropole :	5 000 K€
	120 Concession TECHNOPOLE CHATEAU GOMBERT	
	125 Concession AMENAGEMENT ST JUST	
	174 Concession LA CIOTAT CENTRE VILLE	
	177 Concession AMENAGEMENT DE LA CAPELETTE	
	183 Concession ZAC DE SAINT LOUIS	
	186 Concession ZAC DU ROUET	
	191 Concession ZAC VALLON REGNY	
	192 Concession ZAC STE MARTHE	
	194 Concession RHI ST MAURONT GAILLARD	
	601 Concession MARDIROSSIAN	
	602 Concession GRAND CENTRE VILLE	
	604 Concession LA SAVINE	
	606 Concession INTERFACE VALLEE HUVEAUNE	
	609 Concession ECO QUARTIER OASIS - MIRAMAS	
	717 Concession ZAC DE LA JARRE	
	741 Concession LA VALENTINE	
	743 Concession LA BARASSE	
	754 Concession ZAC SAUMATY SEON AMENAGE	
	774 Concession LA CIOTAT OPAH	
312 Mandat ETUDE ZAC GIGNAC		
317 Mandat TECHNOCENTRE HENRI FABRE		
329 Mandat ZAC FLORIDES MARIGNANE		

Banque	Utilisation	Découvert autorisé
Arkéa (512150)	Compte courant opérations Métropole :	Non
	605 Concession VALLON DE MALPASSE	
	301 Mandat MIN DES ARNAVAUX	
	318 Mandat ETUDES TRAVX CARAVELLE	
	319 Mandat VOIE VERTE BERGE HUVEAUNE	
	326 Mandat AIRE GENS VOYAGE MARIGNANE	
	327 Mandat AIRE GENS VOYAGE CIOTAT	
	330 Mandat PRU CANOURGUES - SALON DE PCE	
	331 Mandat POLE PRODUIT DE LA MER SAUMATY	
	332 Mandat RESTRUCTURATION MIN ARNAVAUX	
328 Mandat ZAC ATHELIA 5EME TR		

Banque	Utilisation	Découvert autorisé
Caisse d'Épargne (512120)	Compte courant opérations Ville de Marseille :	Non
	156 Concession PRI PANIER - VIEILLE CHA	
	303 Mandat ECOLE CENTRALE CHÂTEAU GOMBERT	
	305 Mandat PLACE MUSELIER ET HONNETETE	
	307 Mandat RESIDENCES MARINS POMPIERS	
	314 Mandat MAIL BELVEDERE CANOVAS	
	315 Mandat RAVALEMENT FACADES CV	
	320 Mandat 15 FARE DEMOLITION	
	321 Mandat 3 ET 5 MOLIERE CONFORTEMENT	
	322 Mandat SECURISATIONS IMMEUBLES	
	323 Mandat LOCAUX COMM REM EN ETAT	
	325 Mandat ETUDES TRAVX ACCESSIBILITE	
	451 Mandat BIBLIOTHEQUE INTER UNIVERSITE	

Banque	Utilisation	Découvert autorisé
Caisse d'Épargne (512122)	Compte courant Villes de Gémenos et Marignane :	Non
	608 Concession AMENGT PL OLIVIER ET BRUYERE MARIGNANE	
	324 Mandat AIRE JEUX GEMENOS	
	334 Mandat ECOLE DES ARTS MARIGNANE	

Banque	Utilisation	Découvert autorisé
Caisse d'Épargne (512130)	Compte courant Ville de Roquefort la Bédoule :	Non
	333 Mandat GPE SCOLAIRE	

Les comptes courants supra sont gérés via l'activité fonctionnement. Les flux transitent par les comptes de liaison dont les détails sont expliqués dans au point Compte de liaison dans le Bilan actif fonctionnement.

Il est à noter un regroupement de mandats et de concessions sur les comptes courants Caisse d'Épargne (515121) et Arkéa (512150). Ce regroupement a permis de mutualiser la trésorerie des opérations dont celles des mandats Technocentre Henri Fabre et Études de la ZAC Gignac

dont la trésorerie est positive à + 10 591 K€ à fin 2023. La situation financière des concessions du compte ne permet pas, à ce jour, de cloisonner les mandats et concessions.

La société dispose également de cinq autres comptes bancaires :

Banque	Utilisation	Découvert autorisé
Crédit Coopératif (51211019)	Compte courant utilisé pour des mouvements de prêt bancaire. Compte inutilisé à ce jour.	Non
Caisse d'Épargne (512131)	Compte courant en attente d'affectation d'opérations.	Non
Banque Postale (514000)	Compte courant pouvant servir aux règlements de la Ville de Marseille dans le cadre des mandats confiés.	Non
CDC (515110)	Compte courant pouvant servir aux règlements de la Ville de Marseille dans le cadre des mandats confiés.	Non
Crédit Coopératif (51211024)	Compte courant affecté géré directement sur l'opération 606 Concession INTERFACE VALLEE HUVEAUNE	Non

## G. Autres informations

### Proposition d'affectation du résultat net annuel

Compte tenu du résultat annoncé par la société au titre de cet exercice, le conseil d'administration propose de l'affecter en report à nouveau qui passera donc de + 349.K€ à - 215 K€.

### Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents

La société n'a pas distribué de dividende au cours des trois exercices précédents.

**Tableau des résultats des 5 derniers exercices**

Est joint au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R 225-102 du code de commerce :

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 910 600
Nombres d'actions ordinaires	50 000	50 000	50 000	50 000	59 106
<b>Opérations et résultats</b>					
Chiffres d'affaires (HT)	42 137 939	37 339 742	41 647 720	50 657 894	46 742 248
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	8 097 557	-4 240 817	-461 156	-459 485	-2 044 869
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	215 302	365 968	6 868	-350 236	-563 457
<b>Résultat par actions</b>					
Résultat après impôt, participation avant dotations aux amortissements et provisions	161,95	-84,82	-9,22	-9,19	-34,60
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	4,31	7,32	0,14	-7,00	-9,53
Dividende distribué	0	0	0	0	0
<b>Personnel</b>					
Effectif salariés	63	67	67	70	69
Montant de la Masse salariale	2 796 342	3 001 097	2 923 162	3 108 963	2 984 571
Montant des sommes versées en avantages sociaux	1 664 933	1 918 674	1 461 770	1 534 456	1 500 012

**Dépenses non déductibles fiscalement**

Il est précisé que les comptes de l'exercice écoulé présentent des charges non déductibles du résultat fiscal :

- Taxe sur les loyers commerciaux 2023 (TLC) :	4 568 €
(en contrepartie déduction de la TLC 2022 :	- 11 836 €
- Amortissements excédentaires des véhicules de fonction :	2 871 €
- Contribution sociale de solidarité 2023	2 721 €
- Taxe sur les véhicules de société 2023:	807 €
- Amendes et pénalités :	179 €

## Information sur les délais de paiement

En application des dispositions du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition des factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu à l'article D441-4 du Code de Commerce) :

	Factures reçues TTC non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Factures émises TTC non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées						426						114
Montant total des factures concernées TTC		152 125	478 972	293 797	373 956		5 074 177	99 138	3 685 858	348 858		
Pourcentage du montant total des achats TTC		12%	37%	23%	29%							
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC							55%	1%	40%	4%		
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours Délais légaux : 30 jours						Délais contractuels : 30 jours Délais légaux : 30 jours					

**QUATRIEME PARTIE :  
PERSPECTIVES 2024**

---

Il est précisé qu'à court terme, la situation et les perspectives d'avenir de la Société sont les suivantes :

**A. Réalisation de l'augmentation de capital**

Comme vu dans la première partie, le Conseil Départemental a versé en 2024 sa participation à l'augmentation de capital. Ainsi, le Conseil d'Administration du 26 mars 2024 a confirmé l'augmentation de capital avec les entrées de la Ville d'Allauch et du Conseil Départemental.

**B. Nouveau siège social**

**Acquisition des locaux :**

Comme vu dans la première partie, la Soléam est devenue propriétaire en janvier 2024 des bureaux dans l'immeuble « Le Noilly Paradis » d'une superficie de 900 m<sup>2</sup> environ pour 2,5 M€ (frais annexes compris).

**Travaux :**

D'importants travaux et agencements sont envisagés au cours de l'exercice 2024 afin de transférer l'ensemble du personnel dans le nouveau siège social en janvier 2025, libérant ainsi la location actuelle sis la Canebière.

Ces travaux et agencements sont évalués à 1 590 K€ comprenant :

- Les études et travaux préalables :	181 K€
- Les travaux des lots architecturaux :	1 104 K€
- Mobilier :	156 K€
- Système d'information :	150 K€

**Emprunt :**

Pour le financement du nouveau siège et des travaux, la société a souscrit un emprunt en 2024 de 3,2 M€ aux conditions suivantes :

- Taux fixe : 4,76%
- Établissement prêteur : LCL

- Durée : 15 ans
- Nantissement pendant la durée du prêt : 500 K€

### **C. Évolution des opérations confiées par les actionnaires**

La société poursuit les études et travaux des opérations vues au chapitre II.

Il est envisagé trois clôtures d'opérations

- Opérations Ville de Marseille :
  - o 314 Mandat Mail Belvédère Canovas
  - o 323 Mandat Locaux commerciaux, remise en état.
- Opérations Métropole AMP :
  - o 743 Concession la Barasse. La clôture de cette opération devrait s'accompagner de la cession des terrains de retour pour 900 K€HT.

Plusieurs opérations restent en suspens :

- 326 Mandat Aire des Gens du Voyage à Marignane : décision de la Métropole AMP d'abandonner l'opération. En attente de la délibération (solde rémunération Soléam : 156 K€ HT) ; A valider
- 331 Mandat Pôle commerces produits de la Mer Saumaty : en attente de programme de la part du mandataire Métropole AMP (rémunération Soléam en attente de facturation : 489 K€ HT) ;
- 332 Mandat Restructuration du MIN des Arnavaux : en attente de décision concernant la poursuite de l'opération de la part du mandataire Métropole AMP (rémunération Soléam en attente de facturation : 861 K€ HT).

La Métropole AMP a confié en 2024 une nouvelle concession d'aménagement :

- 610 Concession d'aménagement pour le projet de renouvellement urbain d'Air Bel (Marseille 11<sup>ème</sup>). Cette convention d'une durée prévisionnelle de 8 ans prévoit une rémunération de l'opérateur de 1 533 K€.

#### **D. Changement de l'outil financier et opérationnel**

La société organise la gestion financière de ses opérations à travers un logiciel métier (gestion des budgets, engagements, facturation). Cet outil est obsolète et source de nombreux dysfonctionnements.

Un nouvel outil est envisagé en remplacement répondant aux objectifs suivants :

- De dématérialiser les traitements de données des engagés et d'exécution financière,
- De gérer un véritable workflow électronique à dates certaines,
- De sécuriser l'information financière (côté opérationnel, finances, direction, collectivité)
- De communiquer avec la plate-forme Chorus (obligatoire)
- De respecter les délais de règlements fournisseurs,
- D'éviter les doublons et les triplons avec notamment une connexion avec le logiciel comptable
- D'être prêt pour la dématérialisation attendue des flux inter-entreprises obligatoire à compter de 2026,

La mise en œuvre est prévue à partir du deuxième semestre 2024.

#### **E. Situation de trésorerie**

Dans l'attente d'une réactualisation des prévisions des opérations (cf. point E), il n'est pas envisagé d'emprunt sur 2024 pour les opérations.

Il est envisagé de reprendre la répartition des opérations en « pool » (cf. Analyse bilantielle point F gestion de la trésorerie) :

- Isoler les opérations en mandats des opérations en concessions,
- Les opérations bloquées (suspension, préclôture),
- Les opérations générant de forts déficits conjoncturels (liés par exemple à des cessions foncières).

Pour cela, la position de trésorerie des opérations (actuelle et à court terme) doit permettre ces modifications. Un travail important doit être réalisé en interne (cf. point suivant) et avec les collectivités concernées.

Concernant le fonctionnement et les opérations d'exploitation, aucun nouvel emprunt envisagé en dehors de celui souscrit pour l'acquisition et les travaux du nouveau siège social.

## **F. Pilotage financier des opérations**

Pour améliorer l'information communiquée aux actionnaires et les prévisions budgétaires et de trésorerie, la société a mis en place une réflexion sur la conduite des opérations. Ces réflexions ont conduit :

- Une refonte des CRAC (Compte Rendu d'Activités de Concession). L'amélioration attendue de la qualité de l'information porte notamment sur les informations nécessaires à la prise de décision des collectivités :
  - o Note de conjoncture,
  - o Actualisation des résultats en fin d'opération,
  - o Perspective sur la durée du contrat,
  - o Perspective sur la participation finale du concédant.
  
- Une modification du pilotage financier des opérations (mandats et concessions) avec la mise en place de plannings opérationnels présentant les chemins critiques. Ces plannings serviront de support lors des réunions de coordination afin de mobiliser l'ensemble des acteurs (opérationnels, supports) et d'adapter les ressources selon les difficultés rencontrées.

Ce travail en profondeur interservices améliorera la qualité des prévisions pluriannuelles et permettra de vérifier les plans de charge avec la rémunération attendue. Dans l'attente de la conclusion de ces travaux, l'élaboration du budget 2024 est établie selon les règles en vigueur.

### G. Budget 2024

Le budget consolidé 2024 (hors écritures de concession, neutre sur le plan du résultat) est déficitaire à hauteur de – 556 K€ :

Résultat consolidé hors écritures concessions Etat en k€ HT	2023	BUDGET 2024	Ecart 2024-2023
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Rémunération sur mandats	1 116	740	-377
Rémunération sur concessions	3 846	4 478	631
Loyers	1 635	1 659	24
Charges locatives	546	561	15
Autres chiffres d'affaires	14	0	-14
Autres produits	299	272	-27
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>7 457</b>	<b>7 708</b>	<b>252</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Achats et charges externes	2 754	3 090	336
impots et taxes	483	524	41
Salaires et traitements	4 485	4 454	-31
Dotations aux amortissements	203	103	-100
Dotations provisions risques et charges	166	48	-118
Autres charges d'exploitation	1	1	0
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>8 092</b>	<b>8 220</b>	<b>128</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-635</b>	<b>-511</b>	<b>124</b>
Produits financiers	61	72	11
Charges financières	0	120	120
<b>Résultat financier</b>	<b>61</b>	<b>-48</b>	<b>-110</b>
Produits exceptionnels	81	4	-77
Charges exceptionnelles	70	0	-70
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>-7</b>
<b>RESULTAT CONSOLIDE</b>	<b>-563</b>	<b>-556</b>	<b>8</b>

Ce résultat prévisionnel est sensiblement identique à 2023 avec cependant des variations importantes liées principalement :

En amélioration du résultat :

- Aux fluctuations de la rémunération sur les opérations long terme (mandats et concessions, cf. détail dans la partie budget fonctionnement) : + 255 K€
- A l'absence de provision pour litige prud'homaux en 2024 alors que, sur l'exercice 2023, il avait été constaté 129 K€ de provision : + 129 K€
- A la fin du programme d'amortissement sur le Village Saint Henri : + 103 K€

En diminution du résultat :

- A l'augmentation des charges liée au nouveau siège (charges locatives, assurances, taxe foncière) qui, dans l'attente du déménagement prévu début 2025, s'ajoute aux charges actuelles de la Canebière : - 63 K€
- A l'augmentation du tarif électrique : - 45 K€
- Aux honoraires supplémentaires liés principalement à la mise en place d'une prestation informatique (en remplacement d'un salarié) : - 58 K€
- Aux charges financières sur l'emprunt LCL (siège social Noilly Prat) : - 120 K€
- Aux travaux envisagés pour la butte de Saint Henri : - 150 K€
- A la création des provisions pour risques clients : - 11 K€
- A l'absence de résultat exceptionnel (non reconductible par nature) : - 21 K€

Il est présenté le budget par activité en reprenant les hypothèses d'affectation analytique des charges de fonctionnement sur les opérations.

Fonctionnement - Etat en k€ HT	2 023	BUDGET 2024	Ecart 2024-2023
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Rémunération sur mandats	1 116	740	-377
Rémunération sur concessions aménagement	3 846	4 478	631
Autres chiffres d'affaires	467	459	-8
Autres produits	283	272	-12
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>5 713</b>	<b>5 948</b>	<b>235</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Achats et charges externes	1 750	1 914	164
impôts et taxes	297	334	37
Salaires et traitements	4 485	4 454	-31
Dotations aux amortissements	46	50	4
Dotations provisions risques et charges	147	19	-129
Autres charges d'exploitation	1	1	0
Affectation analytique opérations d'exploitation	-246	-266	-19
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>6 480</b>	<b>6 506</b>	<b>26</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-767</b>	<b>-558</b>	<b>209</b>
Produits financiers	32	39	6
Charges financières	0	120	120
<b>Résultat financier</b>	<b>32</b>	<b>-82</b>	<b>-114</b>
Produits exceptionnels	63	0	-63
Charges exceptionnelles	70	0	-70
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>Total des produits</b>	<b>5 808</b>	<b>5 986</b>	<b>178</b>
<b>Total des charges</b>	<b>6 550</b>	<b>6 626</b>	<b>76</b>
<b>RESULTAT FONCTIONNEMENT</b>	<b>-742</b>	<b>-640</b>	<b>102</b>

La rémunération sur les concessions et mandats est détaillée ci-dessous. La rémunération sur les concessions intègre les acquisitions et cessions de l'exercice qualifiées de probable ou certaine. Celles pour lesquelles la probabilité de réalisation sur 2024 est difficile sont exclues des calculs.

Rémunérations sur opérations en mandats EN K€HT		2023	BUDGET 2024	Ecart 2024- 2023
305	PLACE MUSELIER ET HONNETETE	8	28	20
307	RESIDENCES MARINS POMPIERS	0	0	0
314	MAIL BELVEDERE CANOVAS	0	7	7
315	RAVALEMENT FACADES CV	88	90	3
317	TECHNOCENTRE HENRI FABRE	62	0	-62
318	ETUDES TRAVX CARAVELLE	0	0	0
319	VOIE VERTE BERGE HUVEAUNE	58	75	17
322	SECURISATIONS IMMEUBLES	74	70	-4
323	LOCAUX COMM REM EN ETAT	0	2	2
324	AIRE JEUX GEMENOS	2	0	0
325	ETUDES TRAVX ACCESSIBILITE	471	90	-381
326	AIRE GENS VOYAGE MARIIGNANE	0	0	0
327	AIRE GENS VOYAGE CIOTAT	0	0	0
328	ZAC ATHELIA SEME TR	20	20	0
329	ZAC FLORIDES MARIIGNANE	102	102	0
330	PRU CANOURGUES - SALON DE PCE	34	58	24
331	POLE CCE PRODUIT DE LA MER - SAUMATY	0	0	0
332	RESTRUCTURATION MIN ARNAVAUX	0	0	0
333	GPE SCOLAIRE ROQUEFORT LA BEDOULE	56	28	-28
334	ECOLE DES ARTS MARIIGNANE	108	39	-69
335	PORT DE BOUC - ESPACES PUBLICS	33	57	24
	Nouvelle opération : BARREAU SULAUZE - MIRAMAS - ISTRES	0	29	29
	Nouvelle opération : Poste de Police Allauch	0	27	27
	Nouvelle opération : Mission Ad'AP Allauch	0	6	6
	Nouvelle opération : Remplacement bâtiments modulaires	0	12	12
<b>Total</b>		<b>1 116</b>	<b>740</b>	<b>-375</b>

Rémunérations sur opérations en concession en K€		2023	BUDGET 2024	Ecart 2024- 2023
120	TECHNOPOLE CHATEAU GOMBERT	183	250	66
125	AMENAGEMENT ST JUST	76	53	-24
174	LA CIOTAT CENTRE VILLE	46	81	35
177	AMENAGEMENT DE LA CAPELETTE	407	687	280
183	ZAC DE SAINT LOUIS	26	47	21
191	ZAC VALLON REGNY	454	375	-79
192	ZAC STE MARTHE	157	330	173
194	RHI ST MAURONT GAILLARD	16	49	33
602	GRAND CENTRE VILLE	1 938	1 666	-272
604	CONCESSION LA SAVINE	176	198	22
605	VALLON DE MALPASSE	80	76	-4
606	INTERFACE VALLEE HUVEAUNE	127	50	-77
608	AMENGT PL OLIVIER ET BRUYERE MARIIGNANE	59	98	39
609	ECO QUARTIER OASIS - MIRAMAS	30	56	26
610	Nouvelle opération : AIR BEL	0	92	92
717	ZAC DE LA JARRE	67	306	239
741	LA VALENTINE	1	0	-1
743	LA BARASSE	2	65	63
754	ZAC SAUMATY SEON AMENAGE	1	0	-1
774	LA CIOTAT OPAH	0	0	0
<b>Total</b>		<b>3 846</b>	<b>4 478</b>	<b>632</b>

MOUREPIANE - Etat en k€ HT	2023	BUDGET 2024	Ecart 2024-2023
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Loyers	637	635	-3
Charges locatives	216	233	18
Autres chiffres d'affaires	0	0	0
Autres produits	0	0	0
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>853</b>	<b>868</b>	<b>15</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Achats et charges externes	710	729	18
impots et taxes	104	107	3
Salaires et traitements	0	0	0
Dotations aux amortissements	44	46	2
Dotations provisions risques et charges	4	10	5
Autres charges d'exploitation	0	0	0
Affectation analytique opérations d'exploitation	109	117	8
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>971</b>	<b>1 008</b>	<b>36</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-118</b>	<b>-140</b>	<b>-21</b>
Produits financiers	0	0	0
Charges financières	0	0	0
<b>Résultat financier</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits exceptionnels	11	0	-11
Charges exceptionnelles	0	0	0
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>-11</b>
<b>RESULTAT MOUREPIANE</b>	<b>-107</b>	<b>-140</b>	<b>-32</b>

SAINT HENRI - Etat en k€ HT	2023	BUDGET 2024	Ecart 2024-2023
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Loyers	576	598	22
Charges locatives	192	185	-7
Autres chiffres d'affaires	0	0	0
Autres produits	15	0	-15
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>784</b>	<b>784</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Achats et charges externes	194	335	141
impots et taxes	81	83	2
Salaires et traitements	0	0	0
Dotations aux amortissements	107	3	-103
Dotations provisions risques et charges	14	18	4
Autres charges d'exploitation	0	0	0
Affectation analytique opérations d'exploitation	88	96	9
		<b>536</b>	<b>53</b>
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>483</b>	<b>536</b>	<b>53</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>300</b>	<b>247</b>	<b>-53</b>
Produits financiers	0	0	0
Charges financières	0	0	0
<b>Résultat financier</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits exceptionnels	0	0	0
Charges exceptionnelles	0	0	0
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT SAINT HENRI</b>	<b>300</b>	<b>247</b>	<b>-53</b>

ANSE DU PHARO - Etat en k€ HT	2023	BUDGET 2024	Ecart 2024-2023
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Loyers	107	109	2
Charges locatives	0	0	0
Autres chiffres d'affaires	1	0	-1
Autres produits	0	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>107</b>	<b>109</b>	<b>2</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Achats et charges externes	100	112	13
impôts et taxes	1	0	-1
Salaires et traitements	0	0	0
Dotations aux amortissements	7	4	-3
Dotations provisions risques et charges	0	2	2
Autres charges d'exploitation	0	0	0
Affectation analytique opérations d'exploitation	50	52	2
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>158</b>	<b>170</b>	<b>13</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-50</b>	<b>-61</b>	<b>-11</b>
Produits financiers	29	33	5
Charges financières	0	0	0
<b>Résultat financier</b>	<b>29</b>	<b>33</b>	<b>5</b>
Produits exceptionnels	7	4	-3
Charges exceptionnelles	0	0	0
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>-3</b>
<b>RESULTAT ANSE DU PHARO</b>	<b>-15</b>	<b>-24</b>	<b>-9</b>