



RAPPORT DE GESTION 2024

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20251218-181225_01-DE
Reçu le 19/12/2025



Table des matières

PREMIERE PARTIE : VIE DE LA SOCIETE.....	3
1. ACTIONNARIAT.....	3
A. Répartition des actionnaires au capital de la SOLEAM	3
B. Répartition des représentants des actionnaires de la SOLEAM	3
2. RESSOURCES HUMAINES	7
A. Les effectifs de la Société :	7
B. Les mouvements de personnel :.....	7
C. Plan de redressement et impacts sur les ressources humaines	8
D. Contrôles externes	9
DEUXIEME PARTIE : ACTIVITES OPERATIONNELLES	10
A. Concessions d'aménagement attribuées :	10
B. Mandats attribués :.....	11
C. Le chiffre d'opérations.....	11
D. Avances du concédant Métropolitain	13
TROISIEME PARTIE : LA PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE.....	14
1. LE COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIVITES.....	15
2. ANALYSE BUDGETAIRE	16
A. Fonctionnement	16
B. Les villages d'entreprises et la concession d'exploitation	26
C. Analyse de la situation économique	31
D. Le compte de résultat pour les opérations de concessions	32
3. LE BILAN PAR ACTIVITES	34
4. ANALYSE BILANTIELLE	36
A. Bilan Fonctionnement	36
B. Bilan Opérations d'exploitation Mourepiane et Saint Henri	42
C. Bilan Concession Service Public Anse du Pharo	45
D. Bilan Concession d'aménagement.....	46
E. Bilan mandat	52
F. Gestion de la trésorerie	55
G. Autres informations	60



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

Par décision de l'AGE du 18 décembre 2023 et par décision du conseil d'administration du 26 mars 2024 le capital de la société est porté à 5 910 600 euros, divisé en 59 106 actions de 100 euros chacune de valeur nominale détenues exclusivement par des collectivités territoriales ou des groupements de collectivités territoriales.

A. Répartition des actionnaires au capital de la SOLEAM

	MONTANT	NBRE ACTIONS	%	NBRE SIEGES
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	
TOTAL	5 910 600 €	59 106	100	18 sièges

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 Gérard GAZAY (délibération N° FBPA-009-27/02/2025-CM- Conseil Métropolitain en date du 27 février 2025)
- 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 Franck-Clément CHAMLA

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 :

Au cours de l'exercice 2024, le Conseil d'administration s'est réuni à trois reprises. Lors de sa séance du mois de juin 2024, un plan de redressement a été présenté, en réponse aux difficultés financières exposées préalablement en assemblée générale.

Par ailleurs, lors de la 51^e séance du Conseil, il a été décidé de renforcer la trésorerie de la société par un apport en compte courant d'associé d'un montant de 1 200 000 euros.

Enfin, il convient de noter que le siège social a été transféré dans nos nouveaux locaux situés au 146 rue Paradis Marseille (13 006)



2. RESSOURCES HUMAINES

A. Les effectifs de la Société :

Au cours de l'exercice 2024, les effectifs de la société ont diminué de plus de 11 %, en raison notamment de la mise en œuvre d'un plan de licenciement ayant conduit au départ de 7 collaborateurs.

Au 31/12/2024 l'effectif est de 59 personnes

Dans un souci de maintien de notre niveau d'activité et de transmission des compétences, la société a parallèlement renforcé sa politique de recours à l'alternance ainsi qu'à l'accueil de stagiaires de fin d'études.

En complément de ces mesures, le recours au travail temporaire a été significativement réduit, enregistrant une diminution de 75 % par rapport à l'exercice précédent.

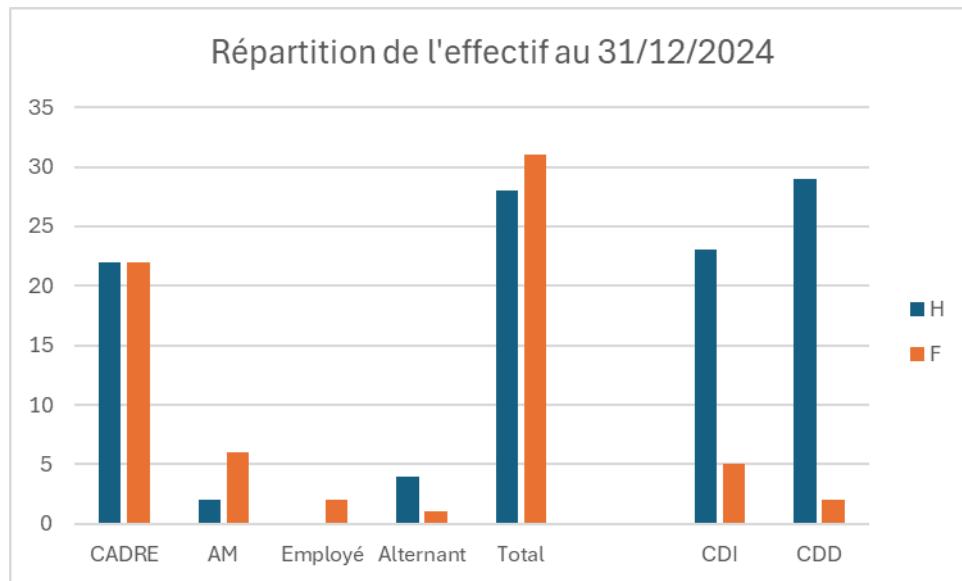
B. Les mouvements de personnel :

En 2024, la société a procédé au recrutement de 15 collaborateurs, afin d'accompagner son activité et de soutenir les évolutions organisationnelles. Dans le même temps, 22 départs ont été enregistrés, dont 55 % résultant de démissions.

Ces mouvements s'inscrivent dans un contexte de réajustement des effectifs lié au plan de redressement et aux orientations stratégiques engagées au cours de l'exercice.



Cartographie de l'effectif au 31/12/2024 (extrait de la BDES)



Analyse : Baisse du nombre de CDI (de 65 en 2021 à 59 en 2024) et augmentation des alternants (passant de 3 en 2021 à 6 en 2024).

Rééquilibrage progressif des genres, avec une baisse du nombre de femmes (48 en 2021 à 32 en 2024) et une augmentation des hommes (25 en 2021 à 29 en 2024)

C. Plan de redressement et impacts sur les ressources humaines

Dans le cadre du plan de redressement engagé en 2024, plusieurs mesures économiques ont été mises en œuvre afin de réduire durablement les charges de la société.

Sur le volet social, ces mesures se sont traduites par un gel des salaires pour l'ensemble de l'année 2024 ainsi que par l'absence de conclusion d'un accord dans le cadre des négociations annuelles obligatoires (NAO).

La réorganisation engagée a conduit à la suppression de 7 postes : 2 au sein du service communication, 2 au sein du service foncier, 1 au sein du service gestion des villages d'entreprises et 2 au sein du service exécution financière des marchés publics.

Par ailleurs, un nouvel accord d'entreprise a été conclu, supprimant deux jours de congés supplémentaires précédemment accordés.

À ces mesures s'ajoute la suspension, à compter du 1^{er} juillet 2024, des versements au titre du dispositif de retraite supplémentaire "article 83", générant une économie de 42 k€ en 2024.

Enfin, la fin des locations de places de parking a permis une économie complémentaire de 22 k€.

Ces décisions, bien que difficiles, ont été rendues nécessaires pour assurer la pérennité et le redressement financier de la société.

D. Contrôles externes

En 2024, la Métropole AMP a missionné le cabinet DELOITTE pour une analyse financière, sociale et juridique de quatre Sociétés Publiques Locales, dont la Soléam, et trois associations rattachées en vue d'un rapprochement. Les conclusions de ce rapport n'ont pas été rapportées à la Soléam.



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 18 concessions d'aménagement « vivantes » et 7 en clôture :

Opération	Concédant	Commentaires
120-ZAC DE CHATEAU GOMBERT	Métropole AMP	
125-ZAC DE ST JUST	Métropole AMP	
174-PRI LA CIOTAT	Métropole AMP	
177 LA CAPELETTE (Toutes opérations)	Métropole AMP	
183-ZAC SAINT LOUIS	Métropole AMP	
191 VALLON REGNY (Aménagement et GS)	Métropole AMP	
192 ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier	Métropole AMP	
194-RHI ST MAURONT GAILLARD	Métropole AMP	
602X - CONCESSION GRAND CENTRE VILLE	Métropole AMP	
604-CONCESSION LA SAVINE	Métropole AMP	
605-VALLON DE MALPASSE	Métropole AMP	
606-INTERFACE VALLEE DE LHUVEAUNE-BRAS OR	Métropole AMP	
607-ZAC DES FLORIDES	Métropole AMP	Notification 2024
608-AMEGT PL OLIVIER ET BRUYERE	Ville de Marignane	
609-ECOQUARTIER OASIS	Métropole AMP	
610- AIR BEL	Métropole AMP	Notification 2024
611-RENOUVELLEMENT URBAIN CAMPAGNE LEVEQUE	Métropole AMP	Notification 2024
717-ZAC DE LA JARRE	Métropole AMP	

156-PRI DU PANIER	Ville de Marseille	Opération clôturée, attente titre de recettes
186 ZAC LE ROUET	Métropole AMP	Opération en pré-clôture
601 MARDIROSSIAN	Métropole AMP	Opération en pré-clôture
741-CONCESSION LA VALENTINE	Métropole AMP	Opération en pré-clôture
743 LA BARASSE	Métropole AMP	Opération en pré-clôture
754-ZAC DE SAUMATY SEON	Métropole AMP	Opération en pré-clôture
774-OPAH LA CIOTAT	Métropole AMP	Opération en pré-clôture



B. Mandats attribués :

La société est titulaire de 14 mandats « vivants » et 15 en clôture :

Opération	Mandant	Commentaires
317-TECHNOCENTRE HENRI FABRE	Métropole AMP	
319-ETUDES ET TVX BERGES DE LHUEVAUNE	Métropole AMP	
322-SECURISATION IMMEUBLE	Ville de Marseille	
325-ACCESSIBILITE PMR	Ville de Marseille	
328-MANDAT ETUDES ET TRAVAUX ATHELIA V	Métropole AMP	
329-MANDAT ETUDES ET TRAVAUX DES FLORIDES	Métropole AMP	
330-MANDAT CANOURGUES	Métropole AMP	
333-ECOLE 16 CLASSES- ROQUEFORT LA BEDOULE	Ville de Roquefort la Bédoule	
334-ECOLE DES ARTS MARIGNANE C1	Ville de Marignane	
335-PORT-DE-BOUC ESPACES PUBLICS	Métropole AMP	
336-BATIMENTS MODULAIRES	Métropole AMP	Notification 2024
337-POSTE DE POLICE	Ville d'Allauch	Notification 2024
338-MISE EN ACCESSIBILITE ERP	Ville d'Allauch	Notification 2024
339-BARREAU DE SULAUZE	Métropole AMP	Notification 2024
301-RESTRUCTURATION MIN DES ARNAVAUX	Métropole AMP	Opération en clôturée en 2021, attente titre de recettes
303-ECOLE CENTRALE MARSEILLE	Ville de Marseille	Opération en pré-clôture
305-PLACE MUSELIER	Ville de Marseille	Clôture prévue en 2026
307-REHABILITATION MP ENDOUME ET MADRAGUE	Ville de Marseille	Opération en pré-clôture
312-ZAC BILLARD BIRCARD	Métropole AMP	Opération en clôturée en 2023, attente titre de recettes
314-MAIL ET BELVEDERE CANOVAS PLAN D'AOU	Ville de Marseille	Opération en pré-clôture
315-AXES DE RAVALEMENT DANS LE CV DE MARSEILLE	Ville de Marseille	Opération en pré-clôture 2025
318-ETUDES ET TRAVAUX CARABELLE	Métropole AMP	Opération en pré-clôture
323-REMISE EN ETAT ET ACCESSIBILITE LOCAUX COMME	Ville de Marseille	Opération en pré-clôture
326-AIRE DES GENS DU VOYAGE MARIGNANE	Métropole AMP	Opération en pré-clôture 2025
327-AIRE DES GENS DU VOYAGE CIOTAT	Métropole AMP	Opération en pré-clôture 2025
328-MANDAT ETUDES ET TRAVAUX ATHELIA V	Métropole AMP	Opération en pré-clôture 2025
331-MANDAT SAUMATY PECHE	Métropole AMP	Opération en pré-clôture 2025
332-TVX TRANSFORMATION MIN ARNAVAUX	Métropole AMP	Opération en pré-clôture 2025
451-BIBLIO INTER-U	Ville de Marseille	Opération en pré-clôture

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 Soleam) :



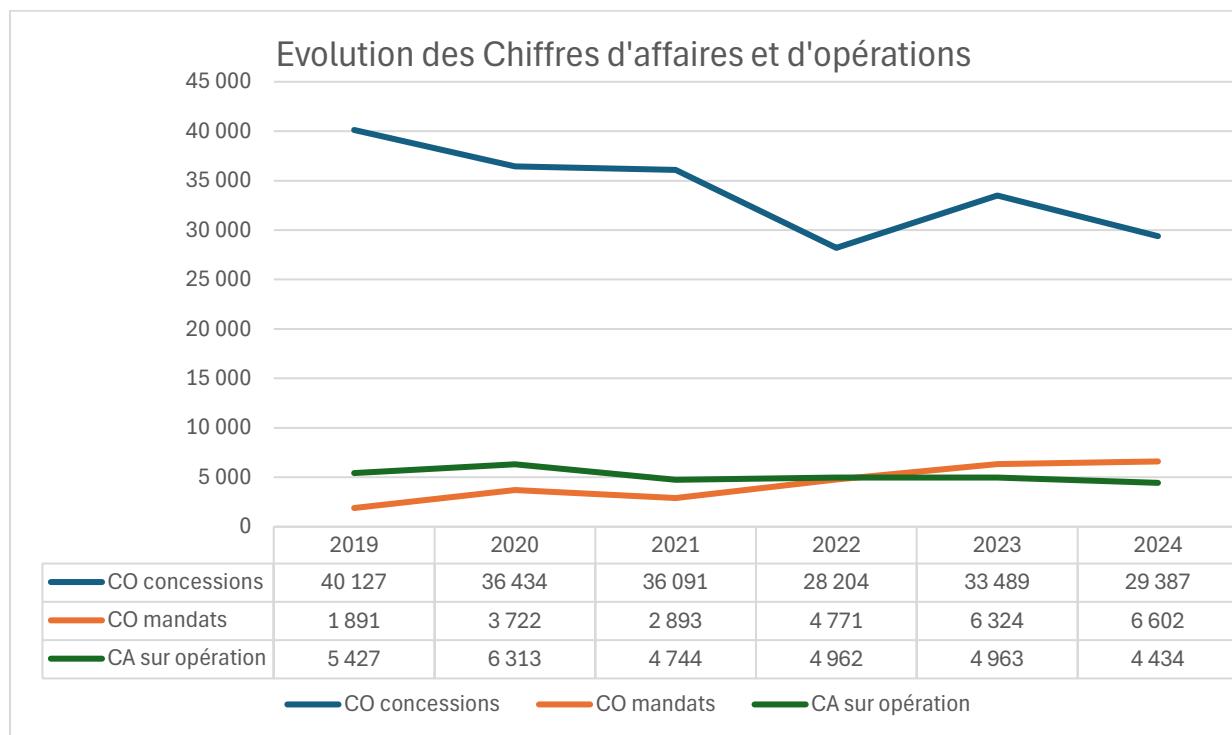
RAPPORT DE GESTION

Chiffre d'opérations concessions en K€ HT	2019	2020	2021	2022	2023	2024
120-ZAC DE CHATEAU GOMBERT	708	2 331	1 052	588	365	276
125-ZAC DE ST JUST	568	714	354	34	522	28
174-PRI LA CIOTAT	232	1 348	173	251	790	292
177 LA CAPELETTE (Toutes opérations)	2 021	1 964	8 019	2 790	6 293	12 295
183-ZAC SAINT LOUIS	1 234	493	134	21	37	122
186-ZAC DU ROUET en clôture	22	58	44	229	6	1
191 VALLON REGNY (Aménagement et GS)	1 075	1 490	7 252	11 771	5 473	1 482
192 ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier	4 251	2 491	3 597	1 705	2 446	903
194-RHIST MAURONT GAILLARD	616	858	467	365	74	59
601-Concession MARDIROSSIAN en clôture	111	8	48	0	0	0
602X - CONCESSION GRAND CENTRE VILLE	15 331	9 793	6 698	7 492	10 551	8 026
604-CONCESSION LA SAVINE	4 420	5 171	4 175	2 373	2 694	1 207
605-VALLON DE MALPASSE	129	2 809	1 996	92	152	194
606-INTERFACE VALLEE DE LHUVEAUNE-BRAS OR	7 619	1 569	1 136	363	795	1 339
607-ZAC DES FLORIDES						0
608-AMENGT PL OLIVIER ET BRUYERE MARIGNANE	0	0	0	0	3 123	1 385
609-ECOQUARTIER OASIS						180
610- AIR BEL						1
611-RENOUVELLEMENT URBAIN CAMPAGNE LEVEQUE						0
612-SECTEUR ANJOLY & ILOT "LA LUNE						0
717-ZAC DE LA JARRE	752	656	535	34	86	1 581
741-LA VALENTINE en clôture	820	158	63	27	12	11
743-LA BARASSE en clôture	6	5	3	0	40	3
754-ZAC SAUMATY SEON AMENAGE en clôture	213	4 517	346	70	30	2
Total concessions	40 127	36 434	36 091	28 204	33 489	29 387

Chiffre d'opérations mandats en K€ HT	2019	2020	2021	2022	2023	2024
301-RESTRUCTURATION MIN DES ARNAVAUX - En clôture	119	31	0	0	0	
303-ECOLE CENTRALE MARSEILLE- En clôture	90	7	79	144	-26	1
305-PLACE MUSELIER	84	4	13	3	22	444
306-HALLE CHAUDRONNERIE- Clôturé	73	0	0	0	0	
307-REHABILITATION MP ENDOUME ET MADRAGUE- En clôture	55	0	8	11	-11	
310- ELARGISSEMENT CAMP LONG-Clôturé	2	1	0	0	0	
311-ELARGISSEMENT CARDOT-Clôturé	0	0	0	0	0	
312-ZAC BILLARD BIRCARD-Clôturé	19	7	0	12	0	
314-MAIL ET BELVEDERE CANOVAS PLAN D'AOU-En clôture	519	1 357	257	70	-24	
315-AXES DE RAVALEMENT DANS LE CV DE MARSEILLE	184	195	111	68	9	4
317-TECHNOCENTRE HENRI FABRE	8	37	12	780	0	562
319-ETUDES ET TVX BERGES DE LHUVEAUNE	0	25	74	279	620	429
320- 15 FARE DEMOLITION-Clôturé	344	8	3	0	0	
321- 3 ET 5 MOLIERE CONFORTEMENT-Clôturé	96	20	4	0	0	
322-SECURISATION IMMEUBLE	177	1 401	650	834	2 049	349
323-REMISE EN ETAT ET ACCESSIBILITE LOCAUX COM.	25	145	59	87	3	
324-AIRE JEUX GEMENOS-Clôturé	33	3	30	331	0	
325-ACCESSIBILITE PMR	2	281	1 046	2 225	2 730	2 342
327-AIRE DES GENS DU VOYAGE CIOTAT	0	1	22	4	0	
328-MANDAT ETUDES ET TRAVAUX ATHELIA V	0	128	330	-115	149	74
329-MANDAT ETUDES ET TRAVAUX DES FLORIDES	0	53	152	26	107	1 522
330-MANDAT CANOURGUES	0	0	0	4	4	19
331-MANDAT SAUMATY PECHE	0	0	0	0	4	21
333-ECOLE 16 CLASSES- ROQUEFORT LA BEDOULE	0	0	0	0	139	201
334-ECOLE DES ARTS MARIGNANE C1	0	0	0	0	547	570
335-PORT-DE-BOUC ESPACES PUBLICS						63
451-BIBLIO INTER-U -En clôture	62	19	43	8	3	1
Total mandats	1 891	3 722	2 893	4 771	6 324	6 602



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).



Après 3 années de stabilité, le chiffre d'affaires des concessions d'aménagement et des mandats a diminué de 11 % en 2024 suivant une tendance similaire aux Chiffres d'Opérations. Cette baisse s'explique en partie par la baisse du volume réalisé. Le contexte économique difficile (report des cessions) et les problèmes financiers de la société en 2024 ont fragilisé l'activité.

D. Avances du concédant Métropolitain

La trésorerie des concessions métropolitaines n'a pas suffi à couvrir les besoins pendant plusieurs semaines en 2024. Les participations des collectivités (équilibre ou équipement) ne couvrent qu'une partie des recettes et les recettes commerciales sont affectées par un contexte économique défavorable. Le préfinancement des acquisitions foncières, études et travaux reste nécessaire et nécessite un portage bancaire (emprunt, découvert).

En raison de ses pertes cumulées, la société, n'a pu recourir à de nouveaux emprunts ou découverts. Cette situation est temporaire avec un retour attendu à l'équilibre dès 2026.

Pour faire face à cette urgence, le concédant a décidé de verser une avance de 12 M€ en fin 2024 (10 M€ sur l'opération 177 la Capelette et 2 M€ sur l'opération 717 La Jarre).

**TROISIEME PARTIE :
LA PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 - 1 598 K€ contre - 563 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 Soleam.

COMPTE DE RESULTAT EN K€	Fonctionnement	Villages d'entreprises (Maurepiane - Saint Henri)	Concession exploitation (Anse du Pharo)	Total Fonctionnement et exploitation	Concession d'aménagement	Mandat	Total
Produits d'exploitation				0			
Vente de marchandises				0			
Production vendue biens				0			
Production vendue services	1 076	1 616	107	2 798			
Montant net du chiffre d'affaires	1 076	1 616	107	2 798	10 180	10 180	12 978
Dont à l'exportation :				0			
Production stockée				0			
Production immobilisée				0			
Produits nets partiels sur opération à long terme				0			
Subvention d'exploitation				0			
Reprises sur provisions	4 164	34		4 198	19 668		23 865
Autres produits	44			44			44
Total produits d'exploitation (I)	5 283	1 650	107	7 040	55 819		62 859
Charges d'exploitation				0			
Achats de marchandises				0			
Variation de stock				0			
Achats de matières premières				0			
Variation de stock				0			
Autres achats et charges externes	2 046	991	113	3 150	36 151		39 302
Impôts, taxes et versements assimilés	334	172	1	507			507
Salaires et traitements	3 208			3 208			3 208
Charges sociales	1 555			1 555			1 555
<u>Dotations aux amortissements et aux provisions</u>				0			
Sur Immobilisation : dotations aux amortissements	50	57	4	111			111
Sur Immobilisation : dotations aux provisions				0			
Sur actif circulant : dotations aux provisions		2		2			2
Pour risques et charges : dotations aux provisions	145			145	11 370		11 514
Autres charges	1	29		31	8 298		8 329
Total charges d'exploitation (II)	7 339	1 252	118	8 709	55 819		64 529
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-2 056	398	-11	-1 670			-1 670
RESULTAT FINANCIER	28		75	103			103
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-35		4	-31			-31
Impôts sur les bénéfices				0			
Total des produits	5 311	1 650	186	7 146	55 819		62 966
Total des charges	7 375	1 252	118	8 745	55 819		64 564
BENEFICE OU PERTE	-2 064	398	68	-1 598			-1 598



2. ANALYSE BUDGETAIRE

Sans tenir compte des écritures propres aux opérations de concessions d'aménagement, neutres au niveau du résultat, le résultat comptable net 2025 s'élève à – 1 598 K€ représentant la différence entre le total des produits, soit 7 146 K€ et le total des charges, soit 8 745 K€.

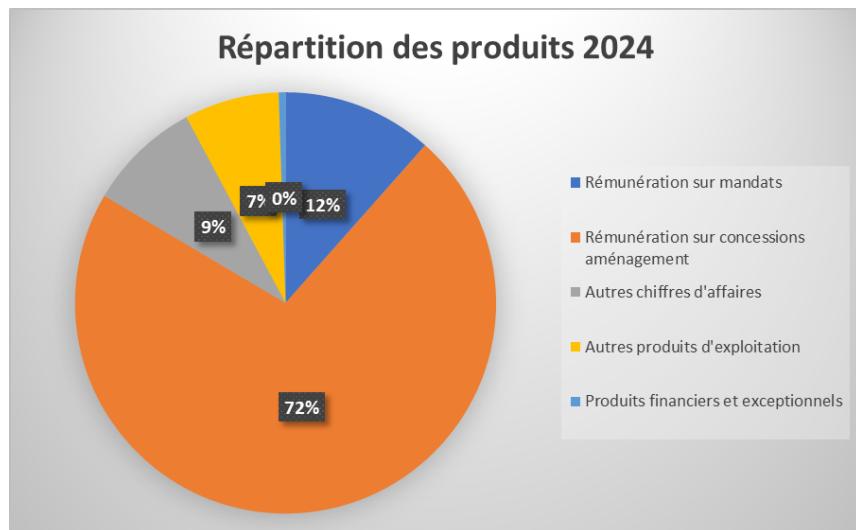
Il vous est présenté les principaux éléments de ce compte de résultat par nature.

A. Fonctionnement

Fonctionnement - Etat en k€ HT	2 023	BUDGET 2024	RESULTAT 2024	Ecart réalisé / budget
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Rémunération sur mandats	1 116	740	613	-126
Rémunération sur concessions aménagement	3 846	4 478	3 821	-657
Autres chiffres d'affaires	467	459	462	4
Autres produits	283	272	386	115
Total produits d'exploitation	5 713	5 948	5 283	-665
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats et charges externes	1 750	1 914	2 046	132
impôts et taxes	297	334	334	0
Salaires et traitements	4 485	4 454	4 763	310
Dotations aux amortissements	46	50	50	0
Dotations provisions risques et charges	147	19	145	126
Autres charges d'exploitation	1	1	1,5	1
Affectation analytique opérations d'exploitation				
Total charges d'exploitation	6 726	6 772	7 339	568
Résultat d'exploitation	-1 014	-824	-2 056	-1 232
Produits financiers	32	39	28	0
Charges financières	0	120	0	-120
Résultat financier	32	-82	28	110
Produits exceptionnels	63	0	0	0
Charges exceptionnelles	70	0	35	35
Résultat exceptionnel	-7	0	-35	-35
Total des produits	5 808	5 986	5 311	-675
Total des charges	6 797	6 626	7 375	748
RESULTAT FONCTIONNEMENT	-988	-640	-2 064	-1 424



Analyse détaillée des produits Fonctionnement



Les produits du fonctionnement s'élèvent à 5 311 K€ et comprennent :

La rémunération sur les concessions d'aménagement : 3 821 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 desdites 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.

RAPPORT DE GESTION

Opération	Forfaitaire		Sur dépenses		Sur recettes		Autres		Total	
	Prev.	Réal.	Prev.	Réal.	Prev.	Réal.	Prev.	Réal.	Prev.	Réal.
120-ZAC DE CHATEAU GOMBERT	50	50	95	16	105	47			250	113
125-ZAC DE ST JUST	50	50	3	1	0				53	51
174-PRI LA CIOTAT	40	20	17	18	24				81	38
177-LA CAPELETTE (Toutes opérations)	50	50	199	512	438	262			687	824
183-ZAC SAINT LOUIS	15	15	4	6	28				47	21
186 ZAC LE ROUET	0		0	0	0				0	0
191 VALLON REGNY (Aménagement et GS)	50	50	142	31	184	218			375	299
192 ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier	50	50	75	54	205				330	104
194-RHI ST MAURONT GAILLARD	0		13	3	36				49	3
602X - CONCESSION GRAND CENTRE VILLE	1 245	1 245	384	517	37	2			1 666	1 763
604-CONCESSION LA SAVINE	50	50	148	54	0				198	104
605-VALLON DE MALPASSE	60	50	16	7	0	21			76	77
606-INTERFACE VALLEE DE LHUEAUNE-BRAS OR	50	50	0	54	0				50	104
607-ZAC DES FLORIDES									0	0
609-ECOQUARTIER OASIS	30	30	26	8	0				56	38
610- AIR BEL	80	80	12	0	0				92	80
611-RENOUVELLEMENT URBAIN CAMPAGNE LEVEQUE									0	0
717-ZAC DE LA JARRE	50	50	196	60	60				306	110
741-CONCESSION LA VALENTINE	0		0	0	0				0	0
743-LA BARASSE	0		0	0	63		2		65	0
754-ZAC DE SAUMATY SEON	0		0	1	0				0	1
774-OPAH LA CIOTAT										
Total concessions Métropole AMP	1 870	1 840	1 329	1 342	1 179	549	2	0	4 380	3 731
Opération	Forfaitaire		Sur dépenses		Sur recettes		Autres		Total	
	Prev.	Réal.	Prev.	Réal.	Prev.	Réal.	Prev.	Réal.	Prev.	Réal.
608-AMEGT PL OLIVIER ET BRUYERE	25	25	73	65	0				98	90
Total concession Ville de Marignane	25	25	73	65	0	0	0	0	98	90
Total concession Ville de Marignane	1 895	1 865	1 402	1 407	1 179	549	2	0	4 478	3 821

Les écarts constatés entre les prévisions et la réalisation (- 657 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 :

613 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...).



RAPPORT DE GESTION

Opération	Prévision	Réalisation
317-TECHNOCENTRE HENRI FABRE	0	
319-ETUDES ET TVX BERGES DE LHUVEAUNE	75	0
326-AIRE DES GENS DU VOYAGE MARIGNANE	0	
327-AIRE DES GENS DU VOYAGE CIOTAT	0	
328-MANDAT ETUDES ET TRAVAUX ATHELIA V	20	20
329-MANDAT ETUDES ET TRAVAUX DES FLORIDES	102	102
330-MANDAT CANOURGUES	58	34
331-MANDAT SAUMATY PECHE		
332-TVX TRANSFORMATION MIN ARNAVAUX		
335-PORT-DE-BOUC ESPACES PUBLICS	57	37
336-BATIMENTS MODULAIRES	12	20
339-BARREAU DE SULAUZE	29	31
Total mandats Métropole AMP	353	244

Opération	Prévision	Réalisation
303-ECOLE CENTRALE MARSEILLE	0	
305-PLACE MUSELIER	28	26
314-MAIL ET BELVEDERE CANOVAS PLAN D'AOU	7	
315-AXES DE RAVALEMENT DANS LE CV DE MARSEILLE	90	33
322-SECURISATION IMMEUBLE	70	20
323-REMISE EN ETAT ET ACCESSIBILITE LOCAUX COMMERCIAUX	2	
325-ACCESSIBILITE PMR	90	245
451-BIBLIO INTER-U	0	-12
Total mandats Ville de Marseille	287	312

Opération	Prévision	Réalisation
337-POSTE DE POLICE	27	25
338-MISE EN ACCESSIBILITE ERP	6	
Total mandats Ville d'Allauch	33	25

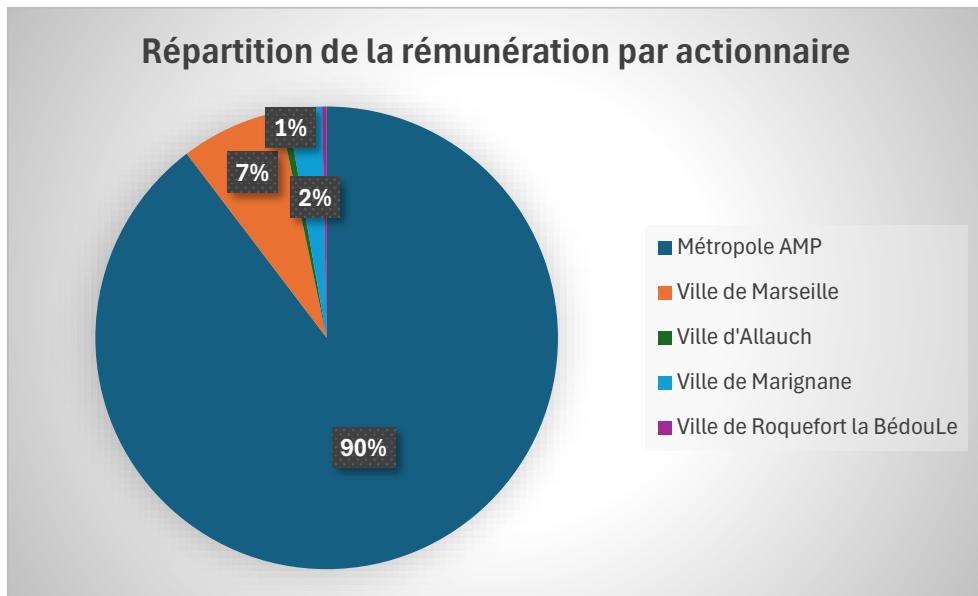
Opération	Prévision	Réalisation
334-ECOLE DES ARTS MARIGNANE C1	39	18
Total mandat Ville de Marignane	39	18

Opération	Prévision	Réalisation
333-ECOLE 16 CLASSES- ROQUEFORT LA BEDOULE	28	14
Total mandat Ville de Roquefort la Bédoule	28	14

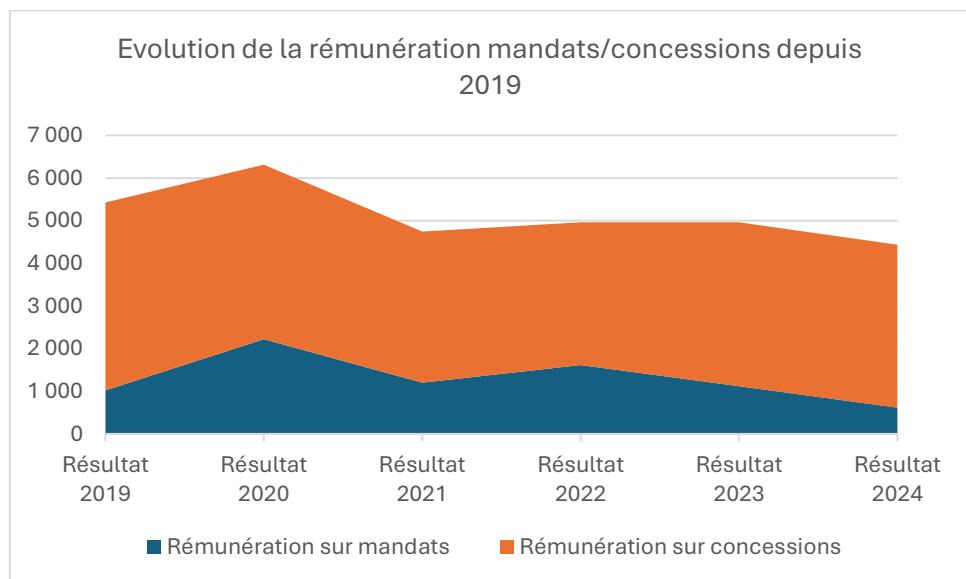
Total rémunération mandats 2024	740	613
--	------------	------------



La rémunération obtenue sur les mandats et les concessions s'élève à 4 434 K€HT composée à 90% (contre 83% en 2023) par 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 évènements (cessions ou acquisitions importantes notamment). Nous vous présentons l'évolution dans le temps de ce Chiffre d'Affaires.



Nous constatons une forte variabilité de la rémunération liée aux concessions. Après trois exercices de stabilité dans ce Chiffre d’Affaires, nous constatons une diminution de 11% en 2024. Les perspectives pour les prochains exercices (cf. quatrième partie du présent rapport) démontrent que la société poursuit son développement et sa productivité.

Autres chiffres d'affaires : 462 K€

Ce poste correspond à :

- La refacturation des loyers et charges à notre locataire AGAM : 432 K€
Cette recette vient compenser des charges externes de la société (location et charges locatives des bureaux Canebière). Cette facturation s'arrête au 31 décembre 2024 suite au déménagement de l'AGAM (juillet 2024) et de la Soléam (janvier 2025).
- Une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la Ville de Marignane (Assistance à la démolition Centre Ancien) : 22 K€
- Une refacturation au CSE Soléam d'une partie des frais d'expertise (Sur un coût global de 39 K€HT) 8 K€

Autres produits d'exploitation : 386 K€

Ce poste correspond à :

- L'imputation, sur les concessions, de la taxe sur les salaires : 193 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 (86 K€) et à un pourcentage sur les loyers encaissés (8 K€) : 94 K€
- L'annulation de solde sur opérations clôturées en 2016 (Opération 175 PRI Centre-Ville et opération 444 MIN Saumaty) : 39 K€
- Des reclassements d'intérêts moratoires reçus sur des opérations clôturées (opération 320 Démolition 15 Fare et opération 321 mise en sécurité du 3/5 Molière) : 4 K€



RAPPORT DE GESTION

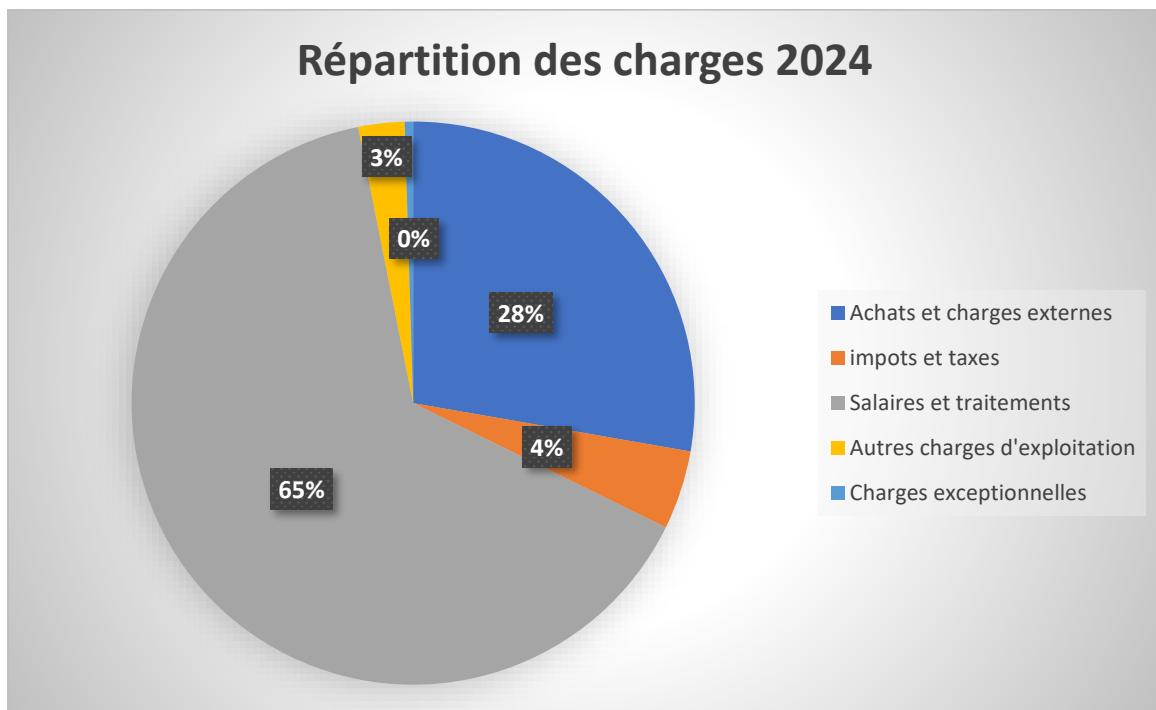
- Des reprises de provision pour congés payés liés aux maladies (13 K€) (et aux médailles du travail (2 K€) :	15 K€
- Des aides perçues concernant nos apprentis et alternants :	13 K€
- Des écritures comptables de reprise des avantages en nature (téléphones et voiture) dont la contrepartie est en poste 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.	9 K€
- Une reprise de la dépréciation des investissements réalisés dans les locaux de la Canebière à la suite du déménagement (provision constituée en 2023).	19 K€

Les produits financiers : **28 K€**

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



Analyse détaillée des charges de fonctionnement



Les charges du fonctionnement s'élèvent à 7 375 K€ et comprennent :

Charges externes 2 046 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 822 K€
 Ces dépenses concernent le siège social Canebière (763 K€ dont une partie est refacturée à l'AGAM – 432 K€), les nouveaux locaux de la Canebière (charges communes pour 51 K€) et les parkings, dont une partie a été arrêté en 2024 (8 K€)

- Honoraires et associés 429 K€
 Ce poste regroupe les prestations suivantes :
 - Expertise comptable et sociale 108 K€
 - Prestataires informatiques (DSI) 105 K€
 - Commissariat aux comptes 44 K€
 - Fonction payeur (fin décembre 2024) 27 K€
 - Audit, accompagnement 85 K€

RAPPORT DE GESTION

▪ Dont expertise CSE (39 K€)	
▪ Dont accompagnement managérial (14 K€)	
▪ Dont renforts expert-comptable (25 K€)	
○ Frais d'actes et contentieux (avocats, huissiers)	55 K€
○ Autres	4 K€
- Entretien et réparation	140 K€
- Locations mobilières	108 K€
Ce poste regroupe les locations suivantes :	
○ Matériels et fournitures pour les bureaux	83 K€
○ Véhicules (2 direction + partage)	25 K€
- Personnel intérimaire	116 K€
- Achats	96 K€
- Missions, réceptions, déplacements	46 K€
- Frais postaux et télécom.	45 K€
- Documentations	39 K€
Ce poste regroupe les prestations suivantes :	
○ Adhésion réseau Scet	24 K€
○ Abonnement juridique et presses	15 K€
- Gardiennage (fin janvier 2025)	45 K€
- Assurances	47 K€
- Publicité	35 K€
Ce poste regroupe les prestations suivantes :	
○ Constitution du site internet	5 K€
○ Publicité pour mises en concurrence	23 K€
○ Divers	7 K€
- Cotisations	16 K€
Ce poste regroupe principalement les adhésions suivantes :	
○ Fédération des EPL	12 K€
○ UPE 13	2 K€
○ AMO - Architecture et MOA Provence Méditerranée	1 K€
- Tirages extérieurs	4 K€
- Frais colloques, séminaires	6 K€
- Services bancaires	3 K€
- Prestation d'archivage	6 K€
- Prestation de destruction d'archive (liée au déménagement) :	15 K€
- Prestation de migration de données (liée au déménagement) :	28 K€



Impôts, taxes et contributions 334 K€

Ce poste comprend :

- La taxe sur les salaires :	193 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 :	68 K€
- La Contribution Économique Territoriale :	27 K€
- La Taxe foncière bureaux Paradis :	29 K€
- La taxe sur les véhicules de sociétés :	2 K€
- La contribution sociale de solidarité :	6 K€
- La taxe pour l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés	9 K€

Charges de personnel 4 763 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 50 K€

Il s'agit des dotations aux amortissements pour :

- Logiciels :	11 K€
- Matériels de bureau et informatique et mobilier :	39 K€

Dotations provisions risques et charges 145 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 trois litiges prud'homaux.

Autres charges d'exploitation 1 K€

Il s'agit essentiellement de l'annulation du solde de clôture sur opération.

Charges exceptionnelles 35 K€

Ces charges comprennent la mise au rebut des immobilisations des locaux de la Canebière (27 K€) et le règlement d'intérêts moratoires (9 K€) liés aux opérations du MIN des Arnavaux et de l'Ecole Centrale.



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 2024. Afin d'obtenir une image plus fidèle, une deuxième lecture sera proposée en intégrant des retraitements analytiques permettant d'affecter une partie des charges de fonctionnement à ces opérations d'exploitation.

MOUREPIANE - Etat en k€ HT	2023	BUDGET 2024	RESULTAT 2024	Ecart réalisé / budget
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Loyers	637	635	648	14
Charges locatives	216	233	204	-30
Autres chiffres d'affaires	0	0	0	0
Autres produits	0	0	34	34
Total produits d'exploitation	853	868	886	18
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats et charges externes	710	729	651	-77
impôts et taxes	104	107	92	-15
Salaires et traitements	0	0	0	0
Dotations aux amortissements	44	46	53	7
Dotations provisions risques et charges	4	10	2	-7
Autres charges d'exploitation	0	0	29	29
Affectation analytique opérations d'exploitation				
Total charges d'exploitation	862	890	828	-63
Résultat d'exploitation	-10	-23	58	81
Produits financiers	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0
Résultat financier	0	0	0	0
Produits exceptionnels	11	0	0	0
Charges exceptionnelles	0	0	0	0
Résultat exceptionnel	11	0	0	0
RESULTAT MOUREPIANE	1	-23	58	81



Cette opération présente un résultat bénéficiaire de +58 K€

Produits 886 K€

Les produits de l'exercice comprennent :

- Les loyers facturés aux entreprises :	648 K€
- La refacturation des charges locatives :	204 K€
- La constatation de créances irrécouvrables (reprise de la provision initialement constituée) :	25 K€
- Un remboursement d'assurance pour un sinistre de 2021 :	9 K€

Charges 828 K€

Les charges de l'exercice comprennent principalement :

- Achats (eau, énergie...)	21 K€
- La redevance versée au Grand Port Maritime de Marseille :	411 K€
- L'entretien et les réparations	53 K€
- Les assurances	19 K€
- Honoraires et associés Ce poste comprend exclusivement les honoraires et frais payés auprès de l'Agence de la Comtesse.	45 K€
- Gardiennage	101 K€
- Les impôts et taxes (taxe foncière)	92 K€
- Les dotations aux amortissements	53 K€
- Une dépréciation client :	2 K€
- Une constatation de créances irrécouvrables (cf. reprise de provision pour 25 K€)	29 K€



SAINT HENRI - Etat en k€ HT	2023	BUDGET 2024	RESULTAT 2024	Ecart réalisé / budget
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Loyers	576	598	574	-24
Charges locatives	192	185	190	4
Autres chiffres d'affaires	0	0	0	0
Autres produits	15	0	0	0
Total produits d'exploitation	784	784	764	-19
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats et charges externes	194	335	339	4
impôts et taxes	81	83	81	-3
Salaires et traitements	0	0	0	0
Dotations aux amortissements	107	3	4	1
Dotations provisions risques et charges	14	18	0	-18
Autres charges d'exploitation	0	0	0	0
Affectation analytique opérations d'exploitation				0
Total charges d'exploitation	396	536	424	-112
Résultat d'exploitation	388	247	340	92
Produits financiers	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0
Résultat financier	0	0	0	0
Produits exceptionnels	0	0	0	0
Charges exceptionnelles	0	0	0	0
Résultat exceptionnel	0	0	0	0
RESULTAT SAINT HENRI	388	247	340	92

Cette opération présente un résultat bénéficiaire de +340 K€

Produits 764 K€

Les produits de l'exercice comprennent :

- Les loyers facturés aux entreprises : 574 K€
- La refacturation des charges locatives : 190 K€

Charges 424 K€

Les charges de l'exercice comprennent principalement :

- Les charges refacturées par le SYNDIC pour 335 K€
 - o L'achat de fournitures non stockable (eau, énergie...) : 17 K€



○ Les charges locatives	41 K€
○ L'entretien et les réparations	45 K€
○ Les assurances :	13 K€
○ Prestation d'intérim :	34 K€
○ Le gardiennage :	99 K€
○ Honoraires (dont rem agence pour 40 K€)	85 K€
- Des frais d'avocats :	3 K€
- La Taxe foncière	81 K€
- Les dotations aux amortissements	4 K€

ANSE DU PHARO - Etat en k€ HT	2023	BUDGET 2024	RESULTAT 2024	Ecart réalisé / budget
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Loyers	107	109	107	-2
Charges locatives	0	0	0	0
Autres chiffres d'affaires	1	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0
Total produits d'exploitation	107	109	107	-2
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats et charges externes	100	112	113	1
impôts et taxes	1	0	1	1
Salaires et traitements	0	0	0	0
Dotations aux amortissements	7	4	4	0
Dotations provisions risques et charges	0	2	0	-2
Autres charges d'exploitation	0	0	0	0
Affectation analytique opérations d'exploitation			0	
Total charges d'exploitation	107	170	118	-52
Résultat d'exploitation	0	-61	-11	50
Produits financiers	29	33	75	41
Charges financières	0	0	0	0
Résultat financier	29	33	75	41
Produits exceptionnels	7	4	4	0
Charges exceptionnelles	0	0	0	0
Résultat exceptionnel	7	4	4	0
RESULTAT ANSE DU PHARO	35	-24	68	91

Cette opération présente un résultat bénéficiaire de +68 K€

Produits 186 K€

Les produits de l'exercice comprennent :

- Les loyers facturés aux entreprises : 107 K€
- Des produits financiers liés aux avances de subvention (cf. point travaux infra) : 75 K€
- Des produits exceptionnels constitutifs de la reprise au compte de résultat de subvention d'investissement (en contrepartie de l'amortissement du bien financé) : 4 K€



Charges	118 K€
----------------	---------------

Les charges de l'exercice comprennent principalement :

- La redevance due au titre de la concession à la Métropole AMP :	101 K€
- Honoraires et associés	8 K€
Ce poste comprend exclusivement la rémunération « versée » à la Soléam pour loyers encaissés (inscrit également en produits de fonctionnement).	
- Les charges et frais d'entretien :	3 K€
- Les frais bancaires (abonnements)	2 K€
- La Taxe foncière	1 K€
- Les dotations aux amortissements	4 K€

C. Analyse de la situation économique

Le résultat de l'exercice 2024 confirme les difficultés structurelles qui ont conduit à un plan de restructuration demandé par le Conseil d'Administration de juillet 2024 comprenant principalement les orientations suivantes :

1. Réorganisation du pilotage financier des opérations par la mise en place de plannings opérationnels, d'un contrôle de gestion et d'un changement d'outils informatiques.
2. Le développement d'une politique managériale avec un cursus de formation dédié à l'ensemble des managers
3. Une rationalisation de l'ensemble des coûts
4. Des licenciements économiques de salariés des fonctions non opérationnelles (cf. point 2C).

Parallèlement à la mise en œuvre de ces mesures par la société, une analyse des opérations confiées par la Métropole a été enclenchée afin :

- De connaître la réalité des engagements pris ou à prendre par le concédant ;
- D'établir l'ensemble des bilans opérationnels au 30 avril de l'exercice suivant. Cet objectif, contractuel, coupler à une actualisation en novembre permet d'anticiper les besoins de trésorerie et les arbitrages à donner ;
- De suivre le versement resserré des participations du concédant.



Dans ce contexte et afin d'aider la SOLEAM à maintenir sa viabilité économique, la Métropole a décidé de la soutenir par le versement d'un apport temporaire en compte courant pour 1,2 M€ en décembre 2024.

D. 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	36 151	Production vendue	10 180
Dot. Provisions pour risques et charges	11 370	Production stockée	25 972
Autres charges		Reprise sur prov. - Transf. Charges	11 370
Total charges	47 521	Total produits	47 521

Les mouvements de l'exercices sont composés comme suit :

Produits de l'exercice (dont participations) :	10 180
Achats de l'exercice :	-36 151
Mise en production stockée (différence achats-produits) :	25 972
Résultat intermédiaire :	0

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.

RAPPORT DE GESTION

Opération	Stocks 31/12/2024	Provision charges 2024	Extourne provision charges 2023
120-ZAC DE CHATEAU GOMBERT		2 597	2 778
125-ZAC DE ST JUST		151	230
174-PRI LA CIOTAT		1 322	1 300
177-LA CAPELETTE (Toutes opérations)	25 400		
183-ZAC SAINT LOUIS	1 897		
186 ZAC LE ROUET		111	112
191 VALLON REGNY (Aménagement et GS)	11 128		
192 ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier	42 960		
194-RHI ST MAURONT GAILLARD		562	
602X - CONCESSION GRAND CENTRE VILLE	25 038		
604-CONCESSION LA SAVINE		2 456	
605-VALLON DE MALPASSE		3 714	1 530
606-INTERFACE VALLEE DE LHUEAUNE-BRAS OR	2 432		
607-ZAC DES FLORIDES			
608-AMEGT PL OLIVIER ET BRUYERE	3 279		
609-ECOQUARTIER OASIS	248		
610- AIR BEL	81		
611-RENOUVELLEMENT URBAIN CAMPAGNE LEVEQUE			
717-ZAC DE LA JARRE		397	2 276
741-CONCESSION LA VALENTINE		30	41
743-LA BARASSE	1 209		
754-ZAC DE SAUMATY SEON		29	31
	113 671	11 370	8 298



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.

BILAN ACTIF EN K€	Fonctionnement	Villages d'entreprises (Maurepiane - Saint Henri)	Concession exploitation (Anse du Pharo)	Concession d'aménagement	Mandat	Total
Capital souscrit non appelé						
ACTIF IMMOBILISE						
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						
Frais de recherche et de développement						
Concessions,brevets et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances et acomptes						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions	0	232				232
Installations techniques, matériel et outillage industriels		378				378
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	26	2				28
Avances et acomptes		16	1 507			5 476
Immobilisations financières						
Participations par mise en équivalence						
Autres participations		33				33
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts		500				500
Autres immobilisations financières		236				4 397
		168	95			266
TOTAL (I)	4 930	723	1 507	4 165	0	11 324
ACTIF CIRCULANT						
Stock et en-cours						
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens						
En-cours de production services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances et acomptes versés sur commande						
Créances						
Créances clients et comptes rattachés	7	324	48	376	153	536
Autres créances						
Mandants						
Autres créances	1 049	499	135	48	36 344	37 766
Capital souscrit et appelé, non versé						
Divers						
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités						
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	25 350	65	19	386	1 930	25 755
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des emprunts (IV)						
Ecart de conversion actif						
Compte de liaison	14 086	166	2 536	18 902	13 606	49 296
TOTAL ACTIF	45 986	1 348	4 117	192 558	22 435	266 445



BILAN PASSIF EN K€	Fonctionnement	Villages d'entreprises (Maurepiane - Saint Henri)	Concession exploitation (Anse du Pharo)	Concession d'aménagement	Mandat	Total
CAPITAUX PROPRES						
Capital	5 911					5 911
Primes d'émission, de fusion, d'apport						
Réserve						
Réserve légale	50					50
Réserve statutaire ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres						
Report à nouveau	-184		-31			-215
Résultat de l'exercice	-2 064	398	68	0		-1 598
Subventions d'investissement			3 967			3 967
Provision réglementées						
Total (I)	3 713	398	4 004	0	0	8 115
AUTRES FONDS PROPRES						
Produits des émissions de titres participatifs						
Avances conditionnées						
Autres						
Total (I bis)	0	0	0	0	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	321	5		11 370		11 695
Provisions pour risques	285			40 493		285
Provisions pour charges	36	5		11 370		11 410
Total (II)	321	5	0	11 370	0	11 695
DETTES						
Emprunts obligataires convertibles						
Autres emprunts obligataires						
Emprunts et dettes auprès des établissement de crédit	3 225			17 016		20 242
Emprunts et dettes financières divers	1 283	309		40 493		42 085
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		2		3 849		3 851
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	608	65	0	4 263	347	5 283
Dettes fiscales et sociales	1 131	90	4	6 400		7 625
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	455					455
Mandants					20 867	20 867
Autres dettes	50	188	101	620	92	1 050
Produits constatés d'avance		12		95 869		95 882
Total (III)	6 753	666	106	168 510	21 306	197 339
Ecart de conversion Passif						
Compte de liaison	35 199	281	8	12 677	1 130	49 296
TOTAL PASSIF	45 986	1 350	4 117	192 556	22 435	266 445



4. ANALYSE BILANCIER

Il est proposé une analyse séparée par activité.

A. Bilan Fonctionnement

Bilan Fonctionnement actif

Immobilisations : **4 930 K€**

Ce poste correspond aux valeurs nettes comptables des investissements réalisés par la Soléam (coûts historiques – amortissements). En 2024, il a été constaté trois évènements principaux :

- La sortie définitive des comptes des investissements réalisés dans les locaux de la Canebière. Ces investissements étant principalement amortis ou dépréciés, l'impact sur l'exercice est non significatif (-8 K€).
- L'acquisition des locaux du futur siège social et des travaux correspondants. La mise en service est effective au 1^{er} janvier 2025 pour un coût global de 3 977 K€ (3 910 K€ constatés à fin 2024 en immobilisations en cours) dont 2 250 K€ d'acquisition foncière.
- Le nantissement par l'organisme prêteur (LCL) de 500 K€ pendant la durée du prêt lié à l'acquisition des locaux et travaux (3 200 K€ pendant 15 ans).

En complément, il a été réalisé :

- Des acquisitions sur les logiciels (6 K€) et le matériel informatique (18 K€) ;
- Des ajustements sur notre compte d'Action Logement (- 6 K€).

Avances et acomptes : **7 K€**

Ce poste est composé des avances versées aux fournisseurs d'équipements dans le cadre de l'installation dans le nouvel siège.

Créances clients : **1 049 K€**

Ce poste est composé :

- Des créances AGAM 2024 : 164 K€



RAPPORT DE GESTION

- Des créances sur la rémunération des mandats : 875 K€

Mandataire	Créances	Dont 2024	Dont 2023
Ville de Marseille	432	442	44
Métropole AMP	366	366	
Ville de Marignane	48	48	
Ville d'Allauch	30	30	
Total	875	886	44

- Une créance liée à une prise en charge partielle du CSE Soléam dans le cadre d'un audit des comptes : 10 K€

Autres créances : 499 K€

Ce poste est composé :

- Des fournisseurs débiteurs essentiellement liés à des acomptes effectués, mais en attente des factures : 47 K€
- Une créance auprès d'organismes sociaux : 3K€
- Des créances liées à la TVA : 173 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 : 16 K€
- Une avance versée au notaire pour l'acquisition du futur siège social : 253 K€ (en attente relevé définitif pour constatation en immobilisation)
- Des produits à recevoir composés de facturations en attente : 7 K€

Disponibilités : 25 350 K€

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

- Trésorerie des opérations en concessions et mandats : 21 553 K€
- Trésorerie fonctionnement : 1 356 K€



RAPPORT DE GESTION

- Trésorerie des opérations d'exploitation :	2 421 K€
○ Dont Village de Mourepiane	-281 K€
○ Dont Village de Saint Henri	166 K€
○ Dont Anse du Pharo	2 536 K€
- Intérêts courus en attente :	17 K€
- Stock de titres restaurant :	3 K€

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

Charges constatées d'avance : **65 K€**

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

Compte de liaison : **14 086 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 :



RAPPORT DE GESTION

Opération	Trésorerie	Dont compte de liaison Actif	Dont compte de liaison Passif
120-ZAC DE CHATEAU GOMBERT	3 299		3 299
125-ZAC DE ST JUST	159		159
156-PRI DU PANIER	249		249
174-PRI LA CIOTAT	1 410		1 410
177-LA CAPELETTE (Toutes opérations)	-2 761	-2 761	
183-ZAC SAINT LOUIS	-674	-674	
186 ZAC LE ROUET	359		359
191 VALLON REGNY (Aménagement et GS)	-5 363	-5 363	
192 ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier	411		411
194-RHI ST MAURONT GAILLARD	1 248		1 248
601 MARDIROSSIAN	54		54
602X - CONCESSION GRAND CENTRE VILLE	-628	-628	
604-CONCESSION LA SAVINE	-435	-435	
605-VALLON DE MALPASSE	3 514		3 514
606-INTERFACE VALLEE DE LHUVEAUNE-BRAS OR	3 574		3 574
607-ZAC DES FLORIDES			0
608-AMEGT PL OLIVIER ET BRUYERE	303		303
609-ECOQUARTIER OASIS	133		133
610-AIR BEL	1 632		1 632
611-RENOUVELLEMENT URBAIN CAMPAGNE LEVEQUE			0
717-ZAC DE LA JARRE	894		894
741-CONCESSION LA VALENTINE	1 277		1 277
743-LA BARASSE	86		86
754-ZAC DE SAUMATY SEON	236		236
774-OPAH LA CIOTAT	52		52
Trésorerie concessions aménagement	9 030	-9 861	18 891
Créances/dettes concessions concessions	-2 806	-2 817	11
Compte de liaison concession aménagement	6 224	-12 677	18 902
301-RESTRUCTURATION MIN DES ARNAVAUX	251		251
303-ECOLE CENTRALE MARSEILLE	14		14
305-PLACE MUSELIER	-489	-489	
307-REHABILITATION MP ENDOUME ET MADRAGUE	226		226
312-ZAC BILLARD BIRCARD	58		58
314-MAIL ET BELVEDERE CANOVAS PLAN D'AOU	35		35
315-AXES DE RAVALEMENT DANS LE CV DE MARSEILLE	149		149
317-TECHNOCENTRE HENRI FABRE	8 319		8 319
318-ETUDES ET TRAVAUX CARAVELLE	120		120
319-ETUDES ET TVX BERGES DE LHUVEAUNE	734		734
320-15 FARE DEMOLITION	0	-4	4
321-3 et 5 MOLIERE CONFORTEMENT	0		0
322-SECURISATION IMMEUBLE	186		186
323-REMISE EN ETAT ET ACCESSIBILITE LOCAUX COMMERCIAUX	67		67
325-ACCESSIBILITE PMR	-561	-561	
326-AIRE DES GENS DU VOYAGE MARIGNANE	100		100
327-AIRE DES GENS DU VOYAGE CIOTAT	95		95
328-MANDAT ETUDES ET TRAVAUX ATHELIA V	44		44
329-MANDAT ETUDES ET TRAVAUX DES FLORIDES	26		26
330-MANDAT CANOURGUES	968		968
331-MANDAT SAUMATY PECHE	381		381
332-TVX TRANSFORMATION MIN ARNAVAUX	1 000		1 000
333-ECOLE 16 CLASSES- ROCHEFORT LA BEDOULE	6		6
334-ECOLE DES ARTS MARIGNANE C1	600		600
335-PORT-DE-BOUC ESPACES PUBLICS	-75	-75	
336-BATIMENTS MODULAIRES			0
337-POSTE DE POLICE			0
338-MISE EN ACCESSIBILITE ERP			0
339-BARREAU DE SULAUZE			0
451-BIBLIO INTER-U	222		222
Trésorerie mandats (=compte de liaison)	12 476	-1 130	13 606
4902-VILLAGE MOUREPIANE	-281	-281	
4992-VILLAGE DE SAINTE HENRI	166		166
5807-ANSE DU PHARO	2 536		2 536
Trésorerie opérations exploitation	2 421	-281	2 702
Créances/dettes concessions opérations d'exploitation	-8	-8	0
Compte de liaison opérations exploitation	2 413	-289	2 702
Total compte de liaison	21 113	-14 097	35 210



Il apparaît un écart de présentation de 11 K€ entre le détail présenté et le bilan (actif : - 14 097 K€ contre - 14 086 K€ et passif : 35 210 K€ contre 35 199 K€). Cet écart est lié au reclassement extra-comptable des créances et dettes concessions sur l'opération 717 la Jarre.

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 (2 806 K€ en concessions) sont apurées partiellement en 2025. 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 2025. Les trois autres concessions nécessitent un travail important avec la Métropole AMP afin de traiter les retours des fonciers.

Bilan Fonctionnement passif

Capitaux propres : 3 713 K€

Ils comprennent :

- Le capital versé (dont CD13 pour 900 K€ versé en 2024) : 5 911 K€
- La réserve légale : 50 K€
- Le report à nouveau (solde des résultats passés non affectés) : 184 K€
- Le résultat du fonctionnement pour 2023 : - 2 064 K€

Provisions pour risques et charges 321 K€

- Des provisions pour litiges prud'homaux : 284 K€
7 dossiers en cours, dont 2 nouveaux dossiers constatés en 2024 et provisionnés à hauteur de 77 K€. Le montant total des provisions constatées s'élève à 284 K€ et comprend un complément de provisions de 68 K€ lié à un jugement en première instance défavorable.

- Une reprise partielle de provision pour congés payés constituée à fin 2023 pour 13 K€ portant le cumul de la provision à : 1 K€
- La provision pour la médaille du travail : 36 K€

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit 3 225 K€

Il s'agit de l'emprunt souscrit auprès du LCL pour un montant de 3 200 K€ (différence avec le bilan correspond aux intérêts courus non échus). L'emprunt, d'une durée de 15 ans, a été souscrit au taux de 4,76%. Les garanties prises par l'organisme bancaire sont constituées d'une part de l'hypothèque du siège social, et, d'autre part, d'un nantissement de 500 K€ sur 15 ans.

Emprunts et dettes financières divers 1 283 K€

Ce poste est constitué :

- Du dépôt de garantie versé par l'AGAM pour sa location des bureaux : 83 K€
 - De l'avance remboursable versée par la Métropole AMP : 1 200 K€
- Cette avance sera à rembourser dans un délai maximum de 2 ans

Dettes fournisseurs et comptes rattachés 608 K€

Ces dettes sont principalement soldées au début de l'exercice 2025. Ils comprennent notamment :

- Une dette de 374 K€ liée à la SCI Martours (propriétaire des locaux de la Canebière). A la suite de nombreux échanges liés à cette dette et à la remise en état demandée des locaux, cette dette est apurée en 2025 en accord avec le propriétaire (en contrepartie partielle du dépôt de garantie versé).
- Une dette de 57 K€ avec le fournisseur de téléphonie STELOGY pour lequel un accord global a été obtenu début 2025.

Dettes fiscales et sociales 1 131 K€

Elles regroupent :

- Les dettes liées à la TVA (collectée en attente) : 162 K€
- Les dettes taxes et impôts (taxes sur salaires et sur véhicule société) 43 K€
- Les dettes sociales dont 712 K€ de provisions : 915 K€



RAPPORT DE GESTION

- Les dettes liées aux prélèvements à la source (impôts sur le revenu des salariés) : 11 K€

Dettes sur immobilisations **455 K€**

Ces dettes sont liées aux travaux entrepris dans les locaux du nouveau siège et sont soldés en 2025.

Autres dettes **50 K€**

Elles regroupent différentes charges à payer dont le mandat du Commissaire aux comptes pour 2024 (42 K€)

Compte de liaison : **35 199 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 : **723 K€**

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

Mourepiane :

- Remplacement de lanternaux (acquisition et mise au rebut) : 34 K€
- Remplacement d'une porte défectueuse : 8 K€
- Travaux de séparation de lots : 7 K€

Saint Henri :

- Réhabilitation structurelle (travaux en cours) 16 K€



Créances clients : 324 K€

Ce poste est composé :

Mourepiane :

- Crédits courants issus des locations :	53 K€
- Crédits douteux :	3 K€
- Provision sur ces créances douteuses (provision sur base HT) :	- 2 K€
- Crédits locataires sur factures à établir :	157 K€

Saint Henri :

- Crédits courants issus des locations :	20 K€
- Crédits douteux :	134 K€
- Provision sur ces créances douteuses (provision sur base HT) :	- 98 K€
- Crédits locataires sur factures à établir :	56 K€

Autres créances : 135 K€

Ce poste est composé :

- Des créances liées à la TVA :	11 K€
- Des créances liées aux facturations de charges locatives :	121 K€
- Acompte payé fournisseurs :	3 K€

Bilan Opérations d'exploitation passif

Capitaux propres : 398 K€

Ils comprennent uniquement les résultats réalisés sur 2024 :

- Village Mourepiane :	58 K€
- Village Saint Henri :	340 K€

Provision pour charges : 5 K€

Elle comprend une enveloppe de 5 K€ de gros entretien sur le Village de Saint Henri.



RAPPORT DE GESTION

Emprunts et dettes financières divers **309 K€**

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

- Village Mourepiane : 186 K€
- Village Saint Henri : 123 K€

Dettes fournisseurs et comptes rattachés **65 K€**

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

- Village Mourepiane (dont 47 K€ de factures non parvenues) : 58 K€
- Village Saint Henri (dont 4 K€ de factures non parvenues) : 7 K€

Dettes fiscales et sociales **90 K€**

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

- Village Mourepiane : 17 K€
- Village Saint Henri : 73 K€

Autres dettes **188 K€**

Elles regroupent principalement des charges à payer pour le Village de Saint Henri à la suite de travaux de confortement d'un talus (162 K€) et des charges locatives établies pour la clôture des comptes 2023 liées aux rattachements des charges sur l'exercice (22 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 : **281 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 : 1 507 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) avec une mise en service de ces travaux est prévue en 2028 (cf. point perspectives 2025).

Créances clients : 48 K€

Ce poste est constitué des créances courantes issues des locations.

Autres créances : 8 K€

Ce poste est composé des créances liées à la TVA.

Disponibilités : 19 K€

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

Compte de liaison : 2 536 K€

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

Bilan Anse du Pharo passif

Capitaux propres : 4 004 K€

Ils comprennent :

- Le résultat réalisé en 2024 : 68 K€
- Un report à nouveau (anciens résultats) : - 31 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) : 3 967 K€

Dettes fiscales et sociales **4 K€**

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

Autres dettes **101 K€**

Elles représentent la dette sur la redevance 2024 à verser au titre du traité de concession.

Compte de liaison : **8 K€**

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

D. Bilan Concession d'aménagement

Bilan Concession actif

Immobilisations : **4 165 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 : **113 671 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 :



RAPPORT DE GESTION

Opérations	Cumul dépenses réalisées et provisions	Coûts de revient au 31/12/2024	Stocks au 31/12/2024
120-ZAC DE CHATEAU GOMBERT	76 648	76 648	0
125-ZAC DE ST JUST	22 414	22 414	0
174-PRI LA CIOTAT	17 985	17 985	0
177-LA CAPELETTE (Toutes opérations)	150 884	125 485	25 400
183-ZAC SAINT LOUIS	9 296	7 400	1 897
186 ZAC LE ROUET	66 133	66 133	0
191 VALLON REGNY (Aménagement et GS)	52 193	41 066	11 128
192 ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier	75 815	32 854	42 960
194-RHI ST MAURONT GAILLARD	12 238	12 238	0
601 MARDIROSSIAN	7 085	7 085	0
602X - CONCESSION GRAND CENTRE VILLE	117 131	92 093	25 038
604-CONCESSION LA SAVINE	28 762	28 762	0
605-VALLON DE MALPASSE	12 129	12 129	0
606-INTERFACE VALLEE DE LHUVEAUNE-BRAS OR	13 899	11 467	2 432
607-ZAC DES FLORIDES	4 904	1 626	3 279
609-ECOQUARTIER OASIS	248	0	248
610- AIR BEL	81	0	81
717-ZAC DE LA JARRE	21 969	21 969	0
741-CONCESSION LA VALENTINE	41 500	41 500	0
743-LA BARASSE	5 091	3 882	1 209
754-ZAC DE SAUMATY SEON	39 888	39 888	0
	776 292	662 621	113 671

Avances et acomptes versés sur commandes : **376 K€**

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

Opération	En K€
174-PRI LA CIOTAT	16
177-LA CAPELETTE (Toutes opérations)	174
194-RHI ST MAURONT GAILLARD	58
602X - CONCESSION GRAND CENTRE VILLE	85
717-ZAC DE LA JARRE	43
	376

Créances clients : **36 344 K€**

Ce poste est constitué principalement des créances sur les opérations suivantes :



RAPPORT DE GESTION

Opération	Créances courantes	Créances douteuses	Provision sur créances douteuses	Créances sur factures à établir	Total
120-ZAC DE CHATEAU GOMBERT	52	42	-42	95	147
174-PRI LA CIOTAT		98	-98		0
177-LA CAPELETTE (Toutes opérations)	7 038			6 711	13 749
191 VALLON REGNY (Aménagement et GS)	3 422			1 931	5 353
192 ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier	165			14 356	14 521
602X - CONCESSION GRAND CENTRE VILLE	27	360	-300	2 450	2 538
604-CONCESSION LA SAVINE	4				4
	10 708	500	-440	25 543	36 311

Autres créances :

16 785 K€

Ce poste est constitué principalement des créances sur les opérations suivantes :

Opération	Créances fiscales	Collectivités subventions	Collectivités participations	Notaires (avances)	Autres	Total
120-ZAC DE CHATEAU GOMBERT	5			3	10	17
125-ZAC DE ST JUST	1					1
174-PRI LA CIOTAT	4			29		33
177-LA CAPELETTE (Toutes opérations)	739			4		744
183-ZAC SAINT LOUIS	5					5
186 ZAC LE ROUET	0					0
191 VALLON REGNY (Aménagement et GS)	44			25		69
192 ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier	17			231		248
194-RHI ST MAURONT GAILLARD	2	717			228	948
602X - CONCESSION GRAND CENTRE VILLE	137	3 234		242	86	3 699
604-CONCESSION LA SAVINE	50	4 418		4		4 472
605-VALLON DE MALPASSE	0	622		3		625
606-INTERFACE VALLEE DE LHUVEAUNE-BRAS OR	16	1 120		31		1 167
607-ZAC DES FLORIDES						0
608-AMEGT PL OLIVIER ET BRUYERE	28					28
609-ECOQUARTIER OASIS	6					6
610-AIR BEL	0	4 530				4 530
611-RENOUVELLEMENT URBAIN CAMPAGNE LEVEQUE						0
717-ZAC DE LA JARRE	79		69	1		149
741-CONCESSION LA VALENTINE	0			1		1
743-LA BARASSE						0
754-ZAC DE SAUMATY SEON	0					0
	1 134	14 641	69	574	324	16 743

Disponibilités :

386 K€

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



Charges constatées d'avance :
1 930 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 :
18 902 K€

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

Bilan Concessions passif
Provisions pour risques et charges :
11 370 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 :
17 016 K€

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

Opération	ORGANISME PRETEUR	CARACTERISTIQUES		Capital restant dû au 31/12/2024	INTERETS COURUS ET NON ECHUS AU 31/12/2024	Total emprunts au 31/12/2024
		DUREE	TAUX			
192 ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier	ARKEA N°DD21237309	7 ans	fixe 4,44%	2 500 000	27 750	2 527 750
192 ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier	BANQUE POSTALE N°LBP-00016604	7 ans	fixe 2,22%	2 500 000	16 188	2 516 188
602X - CONCESSION GRAND CENTRE VILLE	ARKEA N° 13982110	6 ans	fixe 0,98%	1 019 599	4 996	1 024 595
602X - CONCESSION GRAND CENTRE VILLE	CAISSE EPARGNE N° A292002P	6 ans	fixe 0,84%	5 000 000	7 700	5 007 700
606-INTERFACE VALLEE DE LHUEAUNE-BRAS OR	CREDIT AGRICOLE N°2269954	5 ans	fixe 0,64%	5 000 000	2 222	5 002 222
606-INTERFACE VALLEE DE LHUEAUNE-BRAS OR	CREDIT COOPERATIF N° A922001S	5 ans	fixe 0,15%	937 500	332	937 832
TOTAL EMPRUNTS SUR CONCESSIONS				16 957 099	59 188	17 016 287

Ces emprunts font l'objet d'une garantie du concédant, Métropole AMP, de 80%. L'état des garanties apportées est :



RAPPORT DE GESTION

Opération	ORGANISME PRETEUR	Total emprunts au 31/12/2024	GARANTIES	Capital garanti au 31/12/2024
192 ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier	ARKEA N°DD21237309	2 527 750	80 % Métropole Aix Marseille Provence	2 022 200
192 ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier	BANQUE POSTALE N°LBP-00016604	2 516 188	80 % Métropole Aix Marseille Provence	2 012 950
602X - CONCESSION GRAND CENTRE VILLE	ARKEA N° 13982110	1 024 595	80 % Métropole Aix Marseille Provence	819 676
602X - CONCESSION GRAND CENTRE VILLE	CAISSE EPARGNE N° A292002P	5 007 700	80 % Métropole Aix Marseille Provence	4 006 160
606-INTERFACE VALLEE DE LHUVEAUNE-BRAS OR	CREDIT AGRICOLE N°2269954	5 002 222	80 % Métropole Aix Marseille Provence	4 001 778
606-INTERFACE VALLEE DE LHUVEAUNE-BRAS OR	CREDIT COOPERATIF N° A922001S	937 832	80 % Métropole Aix Marseille Provence	750 266
TOTAL EMPRUNTS SUR CONCESSIONS		17 016 287		13 613 030

Emprunts et dettes financières diverses :

40 493 K€

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

Opération	Avances reçues
120-ZAC DE CHATEAU GOMBERT	2 162
177-LA CAPELETTE (Toutes opérations)	22 500
191 VALLON REGNY (Aménagement et GS)	6 184
192 ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier	5 195
194-RHI ST MAURONT GAILLARD	1 000
602X - CONCESSION GRAND CENTRE VILLE	2 000
605-VALLON DE MALPASSE	400
743-LA BARASSE	900
774-OPAH LA CIOTAT	41
	40 382

Les autres dettes financières concernent les dépôts et cautionnements reçus pour 110 K€ :

Avances et acomptes reçues sur commandes :

3 849 K€

Ce poste est constitué des dépôts de garantie reçus sur compromis concernant les opérations suivantes :

Opération	Dépôts reçus
120-ZAC DE CHATEAU GOMBERT	96
177-LA CAPELETTE (Toutes opérations)	87
191 VALLON REGNY (Aménagement et GS)	834
192 ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier	325
	1 341



RAPPORT DE GESTION

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 à reclasser en 2025 dans la rubrique Autres dettes financières.

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 263 K€
---	-----------------

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

- Dettes sur fournisseurs d'exploitation :	3 871 K€
- Dettes sur retenus de garantie :	323 K€
- Dettes sur factures non parvenues :	69 K€

Dettes fiscales et sociales	6 400 K€
------------------------------------	-----------------

Elles sont constituées uniquement des dettes liées à la TVA collectée dont 5 377 K€ non exigible.

Autres dettes	620 K€
----------------------	---------------

Elles comprennent principalement :

- Un ajustement de la participation d'équilibre sur l'OGCV (avenant 15 de la 602) :	257 K€
- Une régularisation sur un trop perçu de participation d'équilibre de la ZAC Saint Louis (183) :	15 K€
-	
- Des dettes à rembourser sur les opérations en clôture :	
○ 156 PRI Panier :	249 K€
○ 451 Bibliothèque inter-universitaire :	1 K€
○ 601 Mardirossian :	54 K€
○ 774 La Ciotat OPH :	10 K€

Produits constatés d'avance :	95 869 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) :	57 769 K€
- la part des subventions finançant des dépenses non réalisées à fin 2024 (cf. annexe de la plaquette annuelle) :	38 100 K€



Compte de liaison : **12 677 K€**

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

E. Bilan mandat

Bilan mandat actif

Avances et acomptes versés sur commandes : **153 K€**

Ce poste est constitué des avances versées sur les marchés.

- | | |
|------------------------------------|--------|
| - 322 Sécurisation des immeubles : | 18 K€ |
| - 325 Accessibilité PMR : | 135 K€ |

Mandants : **489 K€**

Ce poste correspond aux soldes des mandants (différence entre les dépenses payées et les demande de remboursements/avances) :

RAPPORT DE GESTION

Opération	Actif	Passif
303-ECOLE CENTRALE MARSEILLE		14
305-PLACE MUSELIER	489	
307-REHABILITATION MP ENDOUME ET MADRAGUE		226
312-ZAC BILLARD BIRCARD		58
314-MAIL ET BELVEDERE CANOVAS PLAN D'AOU		35
315-AXES DE RAVALEMENT DANS LE CV DE MARSEILLE		104
317-TECHNOCENTRE HENRI FABRE		10 000
318-ETUDES ET TRAVAUX CARAVELLE		120
319-ETUDES ET TVX BERGES DE LHUVEAUNE		1 440
322-SECURISATION IMMEUBLE		1 133
323-REMISE EN ETAT ET ACCESSIBILITE LOCAUX COMMERCIAUX		67
325-ACCESSIBILITE PMR		2 060
326-AIRE DES GENS DU VOYAGE MARIGNANE		100
327-AIRE DES GENS DU VOYAGE CIOTAT		95
328-MANDAT ETUDES ET TRAVAUX ATHELIA V		569
329-MANDAT ETUDES ET TRAVAUX DES FLORIDES		133
330-MANDAT CANOURGUES		2 105
331-MANDAT SAUMATY PECHE		371
332-TVX TRANSFORMATION MIN ARNAVAUX		1 000
333-ECOLE 16 CLASSES- ROQUEFORT LA BEDOULE		131
334-ECOLE DES ARTS MARIGNANE C1		600
335-PORT-DE-BOUC ESPACES PUBLICS		285
451-BIBLIO INTER-U		221
	489	20 867

Autres créances : **8 188 K€**

Ce poste correspond aux soldes des créances (actif) et dettes (passif) sur mandats pour un total de 8 096 K€ (différence entre l'actif à 8 188 K€ et le passif à 92 K€). Le solde par opération est le suivant :

Opération	Actif	Passif
301-RESTRUCTURATION MIN DES ARNAVAUX		251
305-PLACE MUSELIER		0
315-AXES DE RAVALEMENT DANS LE CV DE MARSEILLE		45
317-TECHNOCENTRE HENRI FABRE	1 681	
319-ETUDES ET TVX BERGES DE LHUVEAUNE	708	
322-SECURISATION IMMEUBLE	938	
325-ACCESSIBILITE PMR	2 833	
328-MANDAT ETUDES ET TRAVAUX ATHELIA V	525	
330-MANDAT CANOURGUES	1 137	
333-ECOLE 16 CLASSES- ROQUEFORT LA BEDOULE	210	
335-PORT-DE-BOUC ESPACES PUBLICS	360	
451-BIBLIO INTER-U		1
	8 393	297
		8 096

Compte de liaison : **13 606 K€**

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

Bilan mandat passif

Dettes fournisseurs : **347 K€**

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

- Dettes sur fournisseurs d'exploitation : 168 K€
- Dettes sur retenus de garantie : 179 K€

Mandants : **20 867 K€**

Cf. point sur Mandats à l'actif.

Autres dettes **92 K€**

Cf. point sur autres créances à l'actif.

Compte de liaison : **1130 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
Trésorerie fonctionnement	1 376
Trésorerie opérations d'exploitation	2 421
Trésorerie des Comptes courants concessions/mandats	21 553
	25 350

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

Banque	Utilisation	Découvert autorisé
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 :

Banque	Utilisation	Découvert autorisé
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 4 000 K€ de subvention à fin 2024 pour 1 540 K€ d'investissements,

RAPPORT DE GESTION

soit un reliquat de 2 460 K€. La trésorerie disponible est légèrement supérieure (2 536 K€) car elle intègre également la trésorerie 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 : Concessions : 120-ZAC DE CHATEAU GOMBERT 125-ZAC DE ST JUST 174-PRI LA CIOTAT 177-LA CAPELETTE (Toutes opérations) 183-ZAC SAINT LOUIS 186 ZAC LE ROUET 191 VALLON REGNY (Aménagement et GS) 192 ZAC de Sainte Marthe et Montgolfier 194-RHI ST MAURONT GAILLARD 601 MARDIROSSIAN 602X - CONCESSION GRAND CENTRE VILLE 604-CONCESSION LA SAVINE 605-VALLON DE MALPASSE 606-INTERFACE VALLEE DE LHUVEAUNE-BRAS OR 609-ECOQUARTIER OASIS 610- AIR BEL 611-RENOUVELLEMENT URBAIN CAMPAGNE LEVEQUE 717-ZAC DE LA JARRE 741-CONCESSION LA VALENTINE 743-LA BARASSE 754-ZAC DE SAUMATY SEON 774-OPAH LA CIOTAT Mandat : 317-TECHNOCENTRE HENRI FABRE	Non



RAPPORT DE GESTION

Banque	Utilisation	Découvert autorisé
Arkéa (512150)	Compte courant mandats Métropole : 301-RESTRUCTURATION MIN DES ARNAVAUX 312-ZAC BILLARD BIRCARD 318-ETUDES ET TRAVAUX CARAVELLE 319-ETUDES ET TVX BERGES DE LHUEAUNE 326-AIRE DES GENS DU VOYAGE MARIGNANE 327-AIRE DES GENS DU VOYAGE CIOTAT 328-MANDAT ETUDES ET TRAVAUX ATHELIA V 329-MANDAT ETUDES ET TRAVAUX DES FLORIDES 330-MANDAT CANOURGUES 331-MANDAT SAUMATY PECHE 332-TVX TRANSFORMATION MIN ARNAVAUX 335-PORT-DE-BOUC ESPACES PUBLICS 336-BATIMENTS MODULAIRES 339-BARREAU DE SULAUZE	Non

Banque	Utilisation	Découvert autorisé
Caisse d'Épargne (512120)	Compte courant opérations Ville de Marseille : 156-Concession PRI PANIER - VIEILLE CHA 303-Mandat ECOLE CENTRALE CHÂTEAU GOMBERT 305-Mandat PLACE MUSELIER ET HONNETETE 307-Mandat RESIDENCES MARINS POMPIERS 312-Mandat ETUDE ZAC GIGNAC 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	Non



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

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

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 principalement sur les comptes courants de la 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. En 2024, une régularisation a été pratiquée sur les mandats et concessions métropolitaines afin de cloisonner les pools par nature juridique d'opération. Cependant, le mandat Henri Fabre, dont la trésorerie est excédentaire en raison d'une avance versée par le mandant, reste à transférer sur le compte mandat. Cette régularisation est prévue en 2025.

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 – 215 K€ à – 1 813 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 :



	2020	2021	2022	2023	2024
Capital en fin d'exercice					
Capital social	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 910 600	5 910 600
Nombres d'actions ordinaires	50 000	50 000	50 000	59 106	59 106
Opérations et résultats					
Chiffres d'affaires (HT)	37 339 742	41 647 720	50 657 894	46 742 248	12 978 006
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	-4 240 817	-461 156	-459 485	-2 044 869	1 551 350
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	365 968	6 868	-350 236	-563 457	-1 598 372
Résultat par actions					
Résultat après impôt, participation avant dotations aux amortissements et provisions	-84,82	-9,22	-9,19	-34,60	26,25
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	7,32	0,14	-7,00	-9,53	-27,04
Dividende distribué	0	0	0	0	0
Personnel					
Effectif salariés	67	67	70	69	61
Montant de la Masse salariale	3 001 097	2 923 162	3 108 963	2 984 571	3 208 290
Montant des sommes versées en avantages sociaux	1 918 674	1 461 770	1 534 456	1 500 012	1 554 802

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 2024 (TLC) : 1 162 €
- Amortissements excédentaires des véhicules de fonction : 5 994 €
- Contribution sociale de solidarité 2023 -2 721 €
- Contribution sociale de solidarité 2024 6 486 €
- Taxe sur les véhicules de société 2024: 1 697 €



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) :

En K€ TTC	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)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						516						60
Montant total des factures concernées TTC		4 497	89	1	65			11 154	0	3	508	
Pourcentage du montant total des achats TTC		97%	2%	0%	1%							
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC								96%	0%	0%	4%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours Délais légaux : 30 jours						Délais contractuels : 30 jours Délais légaux : 30 jours					