

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 15 Décembre 2016

2055

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 de la concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de La Ciotat - Approbation de l'avenant n14 à la concession d'aménagement conclue avec la SOLEAM.

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La Ville de LA CIOTAT est engagée depuis 1997 dans une politique de réhabilitation et de requalification de son Centre Ancien par la mise en œuvre d'une OPAH complexe qui associe la Commune, l'Etat et l'ANAH.

En 2001, la Ville a souhaité associer à cette OPAH un nouveau dispositif de nature à dynamiser le processus de réhabilitation.

A cet effet par délibération n° 02 du 25 février 2002, le Conseil Municipal a confié à Marseille Aménagement la mise en œuvre et le suivi de l'opération de restauration immobilière du Centre- Ville de LA CIOTAT, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement telle que prévue aux articles L.300-1 et L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n° FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de la concession d'aménagement- opération de restauration immobilière du centre-ville de La Ciotat relevait dès lors de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Aussi, par délibération n°10 du 6 juillet 2015, le Conseil Municipal de la Ville de La Ciotat a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC en approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée avec d'autres, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la CU Marseille Provence Métropole, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Dans ce cadre, un avenant n° 11 à la concession d'aménagement en date du 3 juillet 2015 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de La Ciotat en qualité de concédant.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 et l'avenant n° 14 à la convention de concession d'aménagement

L'évolution de l'opération :

Les missions initiales confiées à la SOLEAM ont été complétées dès 2002 en matière d'animation et de suivi d'OPA ainsi que la réalisation d'études pré-opérationnelles.

A la suite, une OPAH RU I a été mise en place en 2004.

Les missions de la SOLEAM ont été étendues une nouvelle fois avec l'avenant n°6 de 2007 afin de permettre le recensement et le suivi des locaux commerciaux vacants à l'intérieur du périmètre du PRI en vue de leur remise sur le marché dans le cadre des actions de la collectivité pour l'attractivité commerciale du centre-ville.

Une seconde opération d'OPAH RU II pour la période 2009/2014 a été instituée. Cette convention est arrivée à échéance le 19 mai 2015.

L'avenant n°9 de 2014 intègre une augmentation de 135 K€ de la participation de la Ville de La Ciotat ainsi que la modification de la rémunération du concessionnaire.

L'avenant n°10 a quant à lui intégré de nouvelles orientations et l'augmentation de la participation publique ainsi que le versement d'une subvention d'équilibre de 97,926 K€.

La durée de la concession a été prolongée de 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017.

L'avenant n°11 a approuvé le transfert du contrat à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

L'avenant n°13, approuvé par délibération n°URB 027-642/16/CM, a redéfini les missions de la SOLEAM jusqu'à la fin de la concession:

- Contrôle de la réalisation et de la conformité des travaux effectués par les propriétaires subventionnés par la Ville, l'ANAH et la Région lors des dernières années de l'OPAH RU 2 ;
- constitution des dossiers de demande de paiement auprès des organismes financeurs ;

- Commercialisation des biens ne présentant pas un intérêt stratégique pour la poursuite de l'opération : recherche de prospects, démarches commerciales, rédaction des compromis de vente, exécution de toutes démarches préalables aux réitérations par actes authentiques ;
- Poursuite de la maîtrise foncière des îlots dégradés et de leurs abords (hors procédures de DUP) ;
- Mise en sécurité des biens acquis ;
- Suivi des actes de gestion courante du patrimoine ainsi qu'une rémunération forfaitaire annuelle de 35K€ afin de lui permettre de compenser ses charges sur 2 ans.

Enfin, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, SOLEAM a établi un nouveau Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2015 et présenté à l'assemblée délibérante conjointement au présent avenant afin d'informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Les éléments financiers du CRAC au 31 décembre 2015.

Les dépenses :

Sur l'exercice 2015, les dépenses sur le budget foncier s'élèvent à 144 867€, en hausse de 947 € par rapport au prévisionnel, dû à des frais d'acquisition supérieurs aux provisions.

Les dépenses sur le budget travaux s'élèvent à 19 454 €, en baisse de 161 812 € par rapport au prévisionnel, car des appels de fonds sur des travaux votés non réalisés ont été remboursés au concessionnaire.

En ce qui concerne le budget espaces publics, les dépenses s'élèvent à 39 249€, soit un écart de 51 651 € par rapport aux dépenses prévisionnelles (90 901€), dues à des acquisitions qui n'ont pu être menées à terme.

Pour le budget annexe, le réalisé est de 2 390 €, dû essentiellement à la TVA résiduelle qui comprend une TVA déductible plus importante que prévue, liée aux travaux de mise en sécurité du patrimoine de la concession.

Le budget rémunérations a été réalisé conformément au prévisionnel, car il s'agit d'une rémunération fixe.

Les frais financiers sont moins importants que prévus, 24 701€ au lieu de 26 289€, car la trésorerie s'est avérée plus favorable, permettant de réduire les frais financiers à court terme.

Les recettes

Le réalisé 2015 (273 063€) est nettement inférieur au prévisionnel (2 264 888 €), car il y a eu des reports de cession prévues en 2015 sur 2016.

Le poste cession de logements à des bailleurs investisseurs connaît un taux de réalisation de 23,7% qui s'explique lui aussi par des reports de cession de logements sur 2016.

De même, le poste cession des îlots Renan/Porte des Temps n'a connu aucune réalisation du fait des réflexions en cours de la Métropole sur le devenir du projet.

La cession des biens de retour à la Métropole, pour un montant de 413 721 €, est reportée à la fin de la concession, soit 2017.

Le poste loyers connaît un taux de réalisation de 43%, dû à des loyers impayés et des propriétaires insolvable.

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération :

Ville de La Ciotat : participation de 97 872 €, correspondant au solde de la participation d'équilibre restant à la charge de la commune avant le transfert à la Métropole. Non versée, cette participation est reportée à 2016.

Métropole Aix-Marseille Provence : 413 721 € prévus au solde de la concession en 2017.

Perspectives pour 2016-2017 :

Des cessions de biens non stratégiques pour l'opération sont programmées.

La SOLEAM continue la maîtrise foncière pour le projet dit de la Porte des Temps et au niveau de l'îlot Castel, qui permettra de réaliser les démolitions des immeubles en ruine et une meilleure valorisation financière de l'îlot.

L'avenant à la concession

L'avenant n°14 à la concession d'aménagement et de restauration immobilière du Centre ancien de La Ciotat soumis à votre approbation a pour objet de modifier le montant et le versement de la subvention d'équilibre due par le concédant.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC approuvant le transfert de l'opération ;
- Les délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n° FAG 5/519/CC et FCT 008-1420/15/CC, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.

Où il le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- que le Conseil de la Métropole envisage d'approuver une délibération portant sur « Approbation du compte rendu annuel à la collectivité de la concession d'aménagement opération de restauration immobilière du centre-ville de La Ciotat-établi au 31 décembre 2015. Approbation de l'avenant n°14 à la concession d'aménagement avec la SOLEAM. »
- que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur le projet de délibération.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité ci-annexé relatif à la concession -opération de restauration immobilière du Centre- Ville de La Ciotat établi au 31 décembre 2015 par la SOLEAM.

Article 2 :

Est approuvée la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan d'un montant de 413 721 € qui sera versée en 2017.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°14 à la convention de concession ci-annexé ayant pour objet de modifier le montant et le versement de la subvention d'équilibre due par le concédant.

Article 4 :

Monsieur le Président ou son représentant est autorisé à signer les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Article 5 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2016 – Opération 2015/000214 – Imputation : Chapitre 204, 21,23 – Fonction : 515
13.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire
SCoT, Schémas d'Urbanisme

Henri PONS

AIX MARSEILLE METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



CENTRE VILLE DE LA CIOTAT

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

AVENANT N° 14

Entre

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Ayant son siège au Palais du Pharo 58 boulevard Charles-Livon 13007
MARSEILLE

Représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-Claude GAUDIN,
dûment habilité à cet effet par une délibération n°FCT 030-1585/15/CC du 21
décembre 2015

Désignée ci-après par "LA METROPOLE "

ET

SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, inscrit au RCS de
Marseille sous le numéro 524 460 88, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville
de Marseille 13002 Marseille et le siège administratif est au Louvre et Paix, 49
la Canebière 13232 Marseille Cedex 01, représentée par M. Jean-Yves MIAUX,
Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de
la société du 26 Juin 2014,

**Désignée ci-après par "LA SOLEAM"
ou "la Société",**

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

La Ville de LA CIOTAT est engagée depuis 1997 dans une politique de réhabilitation et de requalification de son Centre Ancien par la mise en oeuvre d'une OPAH complexe qui associe la Commune, l'Etat et l'ANAH.

En 2001, la Ville a souhaité associer à cette OPAH un nouveau dispositif de nature à dynamiser le processus de réhabilitation.

A cet effet, dans sa séance du 17 septembre 2001, le Conseil Municipal a retenu Marseille Aménagement, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, qui assure la conduite d'opérations similaires sur Marseille.

Aussi par délibération n° 02 du 25 février 2002, le Conseil Municipal a confié à Marseille Aménagement la mise en oeuvre et le suivi de l'opération de restauration immobilière du Centre Ville de LA CIOTAT, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement telle que prévue aux articles L.300-1 et L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération n°03 du 20 Décembre 2002, l'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat en cours, dite OPAH II venant à échéance, le Conseil Municipal a approuvé pour une année supplémentaire la poursuite de celle-ci, dans la perspective d'une prochaine OPAH de Renouvellement Urbain.

Par la même délibération, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n°1 à la Convention Publique d'Aménagement susvisée, visant à compléter les missions de Marseille Aménagement en matière d'animation et de suivi d'OPAH.

Par délibération n°04 du 30 Juin 2003, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 2 à la convention ayant pour objet de compléter les missions de Marseille Aménagement en y intégrant la réalisation des études pré-opérationnelles propres à l'OPAH Renouvellement Urbain, de porter le terme de la convention fixé initialement au 25 mars 2007 au 31 mars 2008.

Ce même avenant a, en outre, précisé le nouveau montant de la participation financière de la Ville au coût de l'opération ainsi que son nouvel échéancier de versement tel que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/02.

Dans la continuité de son action engagée depuis 1997 relative à la réhabilitation et la requalification de son centre ancien par la mise en oeuvre d'une OPAH complexe qui a associé la Ville, l'Etat et l'ANAH, la Ville a approuvé par délibération du 19 Janvier 2004 la mise en place d'une OPAH RU I pour la période 2004/2008.

Par délibération n°22 en date du 4 Octobre 2004, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 3, portant sur la mission d'animation commerciale en vue de l'installation de franchises en centre-ville, reportant le terme de la convention jusqu'au 31 mars 2010. De même, cet avenant modifiait le montant et l'échéancier des participations publiques sur la base du Compte Rendu Financier de l'opération arrêté au 31/12/2003.

Par délibération n°16 en date du 30 Janvier 2006, un avenant n° 4 ayant pour objet de substituer au terme convention publique d'aménagement celui de concession d'aménagement, afin de tenir compte de la loi n°2005-809 du 20 Juillet 2005, ainsi que de modifier le montant et l'échéancier des participations publiques sur la base du Compte Rendu Financier de l'opération arrêté au 31/12/2004, a été approuvé par le Conseil Municipal.

Par délibération n°10 en date du 13 novembre 2006 un avenant n° 5 à la concession d'aménagement sus visée a été approuvé, modifiant l'affectation et l'échéancier de versement des participations publiques conformément au Compte Rendu Financier de l'opération arrêté au 31/12/2005.

Par délibération n° 11 du 12 Novembre 2007, un avenant n° 6 a été approuvé complétant les missions de Marseille Aménagement en vue du recensement et du suivi des locaux commerciaux vacants situés à l'intérieur du périmètre du PRI en vue de leur remise sur le marché dans le cadre des actions de la collectivité pour l'attractivité commerciale du centre-ville.

Par délibération n° 5 du 25 Mai 2009, un avenant n°7 à la concession d'aménagement a été approuvé intégrant d'une part l'intervention du concessionnaire dans le cadre d'une nouvelle OPAH RU à venir et d'autre part une mission en 2 phases concernant le projet de l'EDEN, actualisant le montant de la participation de la Ville au coût de l'opération sur la base du Compte Rendu Annuel arrêté au 31 Décembre 2011.

Par suite, la ville de La Ciotat a approuvé par délibération n°1 du 14 Septembre 2009 la mise en place d'une 2^{ème} OPAH de Renouvellement Urbain (dite OPAH RU II) , pour la période 2009/2014.

Cette convention d'OPAH a été rendue exécutoire le 20 Mai 2010 et [est arrivée à échéance le 19 Mai 2015](#).

Par délibération n°13 du 3 juin 2013 un avenant n°8 à la concession d'aménagement a été approuvé ; cet avenant intègre la prolongation pour une année de la concession d'aménagement de manière à être dans la même temporalité que la convention d'OPAH RU II; [par ailleurs, il est prévu](#) la cession en biens de retour d'une partie du patrimoine de la concession en fin d'opération et l'augmentation de la participation de la Ville au coût de l'opération avec le versement à la Ville en fin de concession du trop perçu.

Par délibération du 8 Juillet 2013, le Conseil Municipal a approuvé le traité de fusion entre Marseille Aménagement et la SOLEAM entraînant le transfert des contrats d'aménagements [et](#) de mandats passés par la Ville avec Marseille Aménagement au profit de la SOLEAM.

Par délibération n°6 du 15 Décembre 2014 un avenant n°9 à la concession d'aménagement a été approuvé ; cet avenant intègre l'augmentation de 135K€ de la participation de la Ville au coût de l'opération et la modification de l'article de rémunération.

Par délibération n°9 du 6 Juillet 2015 un avenant n°10 à la concession d'aménagement a été approuvé par le conseil municipal de la Ville de La Ciotat, **intégrant** de nouvelles orientations conformément au CRAC du 31/12/2014 et actant de l'augmentation de la

participation Publique et du versement de 97,926 K€ par la commune de la Ciotat pour équilibre.

Le contrat de concession a été transféré à la Communauté Urbaine par avenant n°11 conformément à la délibération approuvant le dit transfert par le Conseil de Communauté en date du 3 juillet 2015 et à la délibération n°10 du 6 juillet 2015 du conseil municipal de la Ville de La Ciotat.

Par avenant n°12 a été approuvé par délibération n°AEC 002-1462/15/CC un compte rendu d'avancement au 30/10/15 ainsi que la prolongation de la durée de la concession pour une durée de 2 ans.

Par avenant n°13 a été approuvé par délibération n°URB 027-642/16/CM les missions de la SOLEAM:

- contrôle de la réalisation et de la conformité des travaux effectués par les propriétaires subventionnés par la Ville, l'ANAH et la Région lors des dernières années de l'OPAH RU 2 ; constitution des dossiers de demande de paiement auprès des organismes financeurs
- commercialisation des biens ne présentant pas un intérêt stratégique pour la poursuite de l'opération : recherche de prospects, démarches commerciales, rédaction des compromis de vente , exécution de toutes démarches préalables aux réitérations par actes authentiques
- mise en œuvre des préemptions sur le périmètre du centre ville couvert par un DPU renforcé suivant instructions du concédant
- poursuite de la maîtrise foncière des îlots dégradés et de leurs abords (hors procédures de DUP)
- mise en sécurité des biens acquis
- suivi des actes de gestion courante du patrimoine

ainsi qu'une rémunération forfaitaire annuelle de 35K€ afin de lui permettre de compenser ses charges sur 2 ans.

Enfin, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, SOLEAM a établi un nouveau Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2015 et présenté à l'assemblée délibérante conjointement au présent avenant afin d'informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Aussi le présent avenant a pour objet de modifier le montant et le versement de la participation à l'équilibre par le concédant.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1

Le montant de la Participation de la Métropole au cout de l'opération est fixé à 409 986€, tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/15 et présenté conjointement au présent avenant et à l'approbation de l'assemblée délibérante.

Le montant encaissé au 31/12/15 est de 0€.

Il est prévu que la Métropole verse à la SOLEAM un montant de 409 986€ en 2017, date de la fin de concession.

Article 2

Toutes les stipulations de la convention et de ses avenants numéros 1 à 12 qui ne sont pas expressément modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Fait à MARSEILLE , le

Pour la SOLEAM

Le Directeur Général,

Jean-Yves MIAUX

La Métropole Aix Marseille Provence

Le Président,

Jean-Claude GAUDIN



PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE

CENTRE VILLE DE LA CIOTAT

CRAC au 31.12.2015

PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE

CENTRE VILLE DE LA CIOTAT

CRAC au 31.12.2015

LISTE DES PIECES

TABLEAU SYNOPTIQUE DE L'OPERATION

A - RAPPORT DE PRESENTATION :

I - Evènements de l'année 2015

II - Orientations et perspectives pour 2016 et 2017

III - Analyse des variations entre budget prévisionnel approuvé et nouveau budget
prévisionnel

B - ELEMENTS FINANCIERS :

1- Budget prévisionnel

2- Trésorerie prévisionnelle : cumul par année (TP2)

3- Equilibre de trésorerie pluriannuelle (TP1)

4- Tableau des cessions prévisionnelles

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM suite à la fusion absorption avec MARSEILLE AMENAGEMENT le 28/11/2013
Concédant :	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE au 1/01/2016 <i>Antérieurement VILLE DE LA CIOTAT</i>
Date de la création de la concession :	25 février 2002 notifiée le 25 Mars 2002 Durée initiale de 6 ans ; prorogée par plusieurs avenants Le dernier avenant n°12 approuvé le 11/12/2015
Fin de la concession :	31 décembre 2017
Rémunération forfaitaire:	35 000 € annuels
<u>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	
Superficie :	13 hectares représentant 996 immeubles, 2 944 Logements et 387 commerces
Vocation :	Requalification du centre ancien.
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Mise en œuvre du P.R.I :	approbation du Conseil Municipal du 25/02/2002
Mise en œuvre de l'OPAH RU II 14/09/2009, durée	Délibération du Conseil Municipal du Rendue exécutoire le 20 Mai 2010 pour une de 5 ans.
Fin de l'OPAH RU II	19 Mai 2015
<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	
Budget d'origine :	17 149 636 Millions € TTC (hors projet EDEN)
Budget du CRAC au 30/10/2015:	13 164 989 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2015:	13 586 737 € TTC
Participation d'équilibre d'origine :	7 812 859 € TTC
Participation publique au 30/10/2015:	5 625 839 € TTC
Participation publique Métropole au 31/12/2015 :	409 986 € TTC
Participation publique Ville au 31/12/2015 :	5 522 818 € TTC

A – RAPPORT DE PRESENTATION

I - EVENEMENTS DE L'ANNEE 2015

ADMINISTRATIF

- **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, de « Renouvellement Urbain » (OPAH-RU II) :**

L'OPAH RU II dont l'acte a été rendu exécutoire le 20 mai 2010 et qui a porté sur les 13 hectares du centre ancien, est arrivée à échéance le 19 mai 2015.

Compte Rendu d'activité OPAH-RU II pour l'exercice 2015 :

Les actions menées par l'équipe de la SOLEAM au cours de la dernière période d'animation de l'OPAH RU 2 soit de janvier à juin 2015 ont permis le dépôt de 26 dossiers de demande de subvention :

- 7 pour des travaux sur parties communes
- 17 pour travaux sur parties privatives
- 2 dossiers de devantures commerciales

Parties privatives :

Les 17 dossiers concernent 9 propriétaires occupants et 8 propriétaires bailleurs

Parties communes :

Les 7 dossiers déposés concernent 3 propriétaires occupants et 4 propriétaires bailleurs

Deux commissions engagements + paiements) sous l'égide de la Ville de la Ciotat ont été tenues le 17/04 et 18/05/2015.

Le montant des subventions engagées lors de ces deux commissions représente :

Pour la Ville de la Ciotat : 66 099 € notifiés (+ 26 300 € pour un dossier propriétaire bailleur, qui n'a finalement pas été notifié en 2015 car l'ANAH a reporté sa décision en 2016 ; la Ville qui suit l'avis de l'ANAH a donc décalé la notification correspondante)

Pour l'ANAH : 252 491 € notifiés (+ 132 329 € du dossier propriétaire bailleur visé supra , lequel est toujours en attente de notification)

Pour la Région : 33 563 € notifiés (+ 4 063 € du dossier propriétaire bailleur visé supra en attente de notification en cas d'accord de l'ANAH)

Notifications de subventions par type de travaux :

- 4 ravalements de façade
- 4 réfections de toiture
- 3 réhabilitations de cage d'escaliers
- 17 logements réhabilités dont 13 en travaux lourds ou en insalubrité
- 2 logements en précarité énergétique
- 2 devantures commerciales

Le montant des subventions réglées aux propriétaires en 2015 , après instruction des dossiers de demande de paiement par la SOLEAM représente 33 845 €

- 30 359 € pour 8 dossiers de propriétaires occupants
- 3 486 € pour 3 dossiers de propriétaires bailleurs

Perspectives 2016 :

Dans le cadre de l'instruction des demandes de versement des aides qui ont été notifiées en 2015, l'équipe contrôlera la conformité des travaux réalisés avec les dossiers de demande .

DEPENSES

BUDGET FONCIER

Budget Foncier	Prév.2015	Réel 2015	Ecart
Acq. logts privés	170 060	167 060	-3 000
Acq. commerces privés	0	0	0
Acq. Propriétés Publiques	-36 800	-36 800	0
Frais liés aux acquisitions	10 660	14 607	3 946
TOTAL Budget Foncier	143 920	144 867	947

• **Acquisitions :**

L'écart sur ce poste provient de la correction d'une erreur d'imputation (report de 3K€ du poste Produits divers)

• **Frais d'acquisition :**

Les frais réels ont été supérieurs aux provisions

BUDGET TRAVAUX

Budget travaux	Prév.2015	Réel 2015	Ecart
Etudes- AST - Diagnostics	27 000	28 953	1 953
Travaux sur rez-de-chaussée commerciaux	0	0	0
Aménagement de surfaces	0	0	0
Déménagt - Suivi social	0	0	0
Travaux liés aux relogements	0	0	0
Charges de gestion et appels de fonds courants	5 000	5 705	705
Charges de gestion logements tiroirs	0	0	0
Appels de fonds sur lots conservés	92 266	-73 071	-165 337
Travaux et entretien locaux acquis	57 000	57 867	867
TOTAL Budget Travaux	181 266	19 454	-161 812

• **Etudes-AST-Diagnostics :**

Réalisation de :

Dans le cadre du PRI:

- diagnostics réglementaires sur les biens destinés à des ventes à des investisseurs privés (2 rue Castel, 33 rue Renan, 32/34 rue des Poilus) et à la Ville de la cCiotat (local RDC 5 rue Monnet)
- reprise du règlement de copropriété pour le 32/34 rue des Poilus
- missions d'Assistant à maîtrise d'ouvrage confiées pour :
 - La mise en sécurité des immeubles entiers 5 et 7 rue Renan
 - La mise en sécurité de divers locaux et logements en copropriété

Dans le cadre du suivi de l'OPAH RU II :

- Etablissement de grilles de dégradation sur les logements identifiés comme susceptibles d'être éligibles aux aides de l'ANAH
- Diagnostics de Performance Energétique sur divers logements appartenant à des propriétaires privés désireux de s'inscrire dans une démarche de réhabilitation (la réalisation de ces prestations a été confiée à un bureau d'études thermique, l'ADRIIM, retenu après consultation : marché à bon de commande d'un montant maximum de 32K€ TTC)
- **Travaux sur locaux commerciaux:**
Pas de travaux sur cet exercice.
- **Aménagement de surfaces**
Pas d'intervention réalisées ou programmées ; poste ancien inactif
- **Déménagement- suivi social :**
RAS
- **Travaux liés aux relogements :**
RAS
- **Charges de gestion et appels de fonds courants :**
Ce poste comprend essentiellement les honoraires de gestion locative, les charges et les petites réparations à caractère locatif ainsi que les provisions d'eau
Ajustement de la dépense
- **Appels de fonds sur lots conservés :**
Ce poste intègre les quote- parts de la SOLEAM, copropriétaire, pour les travaux portant sur les éléments de copropriété , dont certaines interventions lourdes de réhabilitation complète.
Le réalisé en 2015 est très inférieur au budget prévisionnel du CRAC à fin 2014. En effet, certaines des interventions prévues ont été annulées et les appels de fonds correspondants remboursés à notre demande par le syndic (cf 2 bis rue Ledru Rollin).
- **Travaux et entretien locaux acquis :**
Ce poste intègre notamment les frais de location des portes anti effraction placées au niveau de 7 locaux. Ces locaux seront pour la plupart remis en fin d'opération à la Métropole ou à la Ville de La Ciotat après agrément de la Métropole en tant que :
 - ✓ biens de retour
 - ✓ biens destinés à la mise en œuvre des projets de l'îlot Renan et de la Porte des TempsPar ailleurs, diverses interventions ont été effectuées :
 - sécurisation du plancher haut du local en RDC au 2 rue Romana/ 4 rue Ledru Rollin , effectuée en urgence compte tenu du danger imminent
 - travaux de mise en sécurité des immeubles 5 et 7 rue Renan

BUDGET ESPACES PUBLICS

Budget dépenses espaces publics	Prév.2015	Réel 2015	Ecart
Acq. d'îlots espaces publics	73 348	36 800	-36 548
Frais liés aux acquisitions	2 193	-1 051	-3 244
Etudes générales	15 360	3 500	-11 860
Déménagement, suivi soc. et trx de relogement	0	0	0
Démolition, aménagement de surfaces et hon. Techniques	0	0	0
Total Budget Espaces Publics	90 901	39 249	-51 651

• Acquisitions îlots espaces publics :

Il n'a pas été possible en 2015 de solutionner la problématique des successions vacantes permettant d'atteindre la maîtrise complète de l'îlot Castel. Aussi, le montant provisionné n'a pu être réglé.

Incidence de la non réitération du solde des lots de copropriété restant à maîtriser sur le montant des frais d'acquisition

Etudes générales :

- missions de CSPS et de CT dans le cadre de la mise en œuvre de la mise en sécurité des immeubles 5 et 7 rue Renan
- provisions à ajuster au regard de l'évolution des projets

BUDGET ANNEXES

Budget dépenses annexes	Prév.2015	Réel 2015	Ecart
Communication	0	218	218
Divers et imprévus	16 000	13 899	-2 101
Tva non déductible (prorata)	0	48	48
Tva Résiduelle	-20 850	-11 776	9 074
TOTAL Budget Annexes	-4 850	2 390	7 240

• Communication

- Dans le cadre de la commercialisation des lots non stratégiques pour la poursuite de l'opération, fourniture et pose de panneaux « A vendre » sur les biens concernés et achat de publicité dans les journaux spécialisés (LOGIC IMMO)

- **Divers et imprévus :**

Comprend :

- les taxes foncières sur le patrimoine de la concession
- les taxes sur salaires
- les assurances

Les provisions sur ces derniers montants ont été ajustées .

- TVA non déductible (prorata) : l'écart est lié aux loyers (abandon de créances) qui ne sont pas taxables ; un prorata de TVA est donc perdu sur les dépenses

- TVA résiduelle : celle ci représente la différence entre la TVA collectée et la TVA déductible . L'écart met en évidence l'augmentation de la TVA déductible, liée aux travaux de mise en sécurité effectués sur une partie du patrimoine de la concession.

BUDGET REMUNERATIONS

Budget Rémunération	Prév.2015	Réel 2015	Ecart
Rémunération FISAC	0	0	0
Rémunération Prescriptions	0	0	0
Rémunération OPAH	0	0	0
Rémunération fixe	30 000	30 000	0
TOTAL Budget Rémunérations	30 000	30 000	0

Pas d'écart constaté . Il a été versée en 2015 une rémunération fixe de 30 K€ relative à la mise en œuvre des missions liées à l'opération d'aménagement

BUDGET FRAIS FINANCIERS

Budget Frais financiers	Prév.2015	Réel 2015	Ecart
Frais financiers Court terme	26 289	24 701	-1 588
Frais financiers Long terme	0	0	0
TOTAL	26 289	24 701	-1 588

Un découvert de 2 millions d'Euros auprès de la Caisse d'Epargne Provence Alpes Côte d'Azur est autorisé aux conditions EURIBOR 3 MOIS+1.2%

La trésorerie prévisionnelle a été plus favorable que prévu, ce qui a permis de réduire légèrement la provision relative aux frais financiers court terme.

RECETTES

Chiffres d'affaires	Prév.2015	Réel 2015	Ecart
Cession de logements à bailleurs investisseurs (loyer libre)	664 022	157 400	-506 622
Cession de logements à bailleurs (loyer Conv.)	0	0	0
Cession de logements en accession	0	0	0
Cession îlots Renan/Porte des Temps	811 619	0	-811 619
Cession logements occupés à bailleurs investisseurs	50 000	2 500	-47 500
Cession pieds d'immeubles	223 600	113 600	-110 000
Cession biens de retour	413 721	0	-413 721
Cession terrains	0	0	0
Dossiers AST - Relogements et divers	0	0	0
Loyers	4 000	1 729	-2 271
Participations publiques Ville de la CIOTAT	356 872	258 946	-97 926
Participations publiques aux espaces et ouvrages publics	-258 946	-258 946	0
Produits financiers	0	0	0
Produits Divers	0	-2 167	-2 167
TOTAL	2 264 888	273 063	-1 991 825

• **Cession de logements à bailleurs investisseurs (loyers libres) :**

Les écarts s'expliquent par :

- 26/28 rue des Poilus (1^{er} et 3^{ème} étages) : report de la cession des logements en 2016 (- 274 400 K€)
- 3/5 Ledru Rollin : prise acompte sur compromis de vente ; cession décalée en 2016 (- 94 750 €)
- 33 rue Renan : prise acompte sur compromis de vente ; cession décalée en 2016 (- 56 850€)
- 1 rue Romana/2 bis rue Ledru Rollin : report sur poste cession bien de retour (-80 622 €)

• **Cession de logements à bailleurs en loyers conventionnés :**

Pas de cession prévue en 2015 sur ce poste

• **Cession de logements en accession :**

Pas de cession prévue en 2015 sur ce poste

• **Cession de logements occupés :**

Prise acompte sur compromis de vente logement 2 rue Castel; cession décalée en 2016

• **Cession de pieds d'immeubles :**

- Locaux en RDC 4, 5 et 6 rue Monnet cédés le 18/12/14 à la Ville de la Ciotat pour un montant de 113 600€ (848€/m²). Le projet, porté par le CCAS et la Ville, a pour but la réalisation d'un centre destiné à l'accueil et à l'information de personnes âgées. Les fonds ont été encaissés en 2015
- 28/30 rue Ledru Rollin : report de la cession en 2016

• **Cession îlots Renan/Porte des Temps** (Métropole ou Ville de la Ciotat, après agrément de AMM):

Décalée en 2017 pour permettre d'affiner le projet et de compléter le foncier

• **Cession biens de retour** (Métropole ou Ville de la Ciotat, après agrément de AMM) :

Report en 2017 compte tenu du transfert de la concession de la Ville à la Métropole et des nouvelles réflexions sur le projet

• **Cession de terrains :**

Pas de cession prévues en 2015 , les orientations données ne prévoyant pas ce type d'intervention

• **Loyers:**

Baisse des recettes locatives du fait du non paiement des loyers (procédure sur un lot occupé au 32/34 rue des Poilus)

• **Produits divers :**

Rectification d'une erreur d'imputation et report de 3K€ sur le poste Acquisition de logements privés

PARTICIPATIONS PUBLIQUES

Participation à l'équilibre Ville de la Ciotat: versement partiel sur l'exercice 2015 ; reliquat de 97 872 € restant à régler en 2016

Participation publique aux espaces et ouvrages publics : versement par la Ville de la Ciotat d'une participation d'investissement pour le projet de l'EDEN d'un montant de 258 946 K€.

II - ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES POUR LES ANNEES 2016 et 2017

Les actions prévues sur ces exercices sont les suivantes:

DEPENSES

BUDGET FONCIER

- **Acquisitions :**

- Acquisition logements privés*
- Acquisition commerces privés*
- Acquisition propriétés publiques*
- Frais d'acquisition*

Pas de dépenses prévues sur ces postes

BUDGET TRAVAUX

- **Etudes-AST-Diagnostics :**

Ont été provisionnés sur l'année 2016 :

Les diagnostics préalables aux cessions des biens non stratégiques pour l'opération:
montant prévisionnel de 4K€ pour 5 logements (325 m2) et 1 local commercial (75m2)

Ont été provisionnés sur l'année 2017 :

Les diagnostics préalables :

- aux cessions des biens situés dans l'îlot Renan et dans l'emprise du projet de la Porte des Temps
- à la cession de charges foncières sur l'îlot Castel
- à la cession des biens de retour

- **Travaux sur RDC commerciaux :**

Pas de dépenses prévues

- **Déménagement - suivi social :**

Pas de dépenses de relogement sur les exercices à venir, les biens propriété de la concession étant vacants

- **Travaux liés aux relogements :**

Pas de dépenses à prévoir sur les exercices à venir

- **Charges de gestion et appels de fonds courants :**

Provisions sur les exercices 2016 et 2017 , ajustées aux cessions et nouvelles acquisitions réalisées.

• **Appels de fonds sur lots conservés :**

Ce poste comprend la participation aux travaux sur parties communes pour les logements et locaux qu'il est prévu de garder au patrimoine de l'opération jusqu'à leur revente ou éventuellement jusqu'à la fin de l'opération (biens de retour).

Les provisions intègrent le report d'une partie du budget initialement prévu sur les années antérieures, certaines interventions annulées allant vraisemblablement être reprogrammées (copropriété 2 bis rue Ledru Rollin) .

• **Travaux et entretien locaux acquis :**

Ce poste intègre les frais de location des portes anti effraction placées au niveau de différents locaux ainsi qu'une provision pour divers travaux. Son montant a été actualisé à la baisse compte tenu des mises en sécurité sur le patrimoine de la concession effectués sur l'exercice précédent et des cessions réalisées .

BUDGET ESPACES PUBLICS

• **Acquisitions d'îlots pour réalisation d'espaces publics :**

Il est prévu :

En 2016 :

Pour le projet dit de la Porte des Temps :

- l'acquisition des biens sis :
 - 14-16 rue Albert et Georges Arnoux, consistant en un local à usage de magasin et une cave
 - 2 rue Renan consistant en une cave

En 2017 :

Au niveau de l'îlot Castel :

- l'acquisition des 14/17^{ème} des lots 2, 4 et 7 auprès de l'Indivision Quezel/ Yoyon/ Bozon, permettant la maîtrise complète de cet immeuble en ruine.
- L'acquisition auprès de la Ville de la Ciotat de la salle Pelloutier, destinée à être démolie avant cession à un investisseur pour un projet de logements ; le montant de cette acquisition restant à déterminer par France Domaine

Au niveau de l'îlot Renan :

Compte tenu de l'absence actuelle d'un outil foncier d'aménagement (DUP), il n'est plus provisionné d'acquisitions dans l'îlot Renan. Les opportunités qui se présentent pourront être étudiées et suivies par la SOLEAM, la concrétisation des promesses de vente étant alors reprise par le concédant qui se substituerait alors au concessionnaire.

• **Frais liés aux acquisitions :**

Frais correspondants au prévisionnel des acquisitions pour espaces publics

• **Etudes générales**

• **Déménagement, suivi social et travaux de relogement**

Pas de dépenses prévues sur ces postes

• **Démolitions, aménagement de surfaces et honoraires techniques**

Intégration d'un budget pour la démolition (travaux et honoraires techniques) des immeubles situés au niveau de l'îlot Castel

BUDGET ANNEXES

• Communication :

Provision (suivant l'avancement du projet Porte des Temps et la restructuration de l'îlot Castel)

• Divers et imprévus :

Provision pour taxes foncières et assurances.

BUDGET REMUNERATIONS

Il est prévu en 2016 et 2017 une rémunération fixe de 35 K€ couvrant les missions suivantes :

- contrôle de la réalisation et de la conformité des travaux effectués par les propriétaires subventionnés par la Ville, l'ANAH et la Région lors des dernières années de l'OPAH RU 2 ; constitution des dossiers de demande de paiement auprès des organismes financeurs
- commercialisation des biens ne présentant pas un intérêt stratégique pour la poursuite de l'opération : recherche de prospects, démarches commerciales, rédaction des compromis de vente , exécution de toutes démarches préalables aux réitérations par actes authentiques
- mise en œuvre des préemptions sur le périmètre du centre ville couvert par un DPU renforcé suivant instructions du concédant
- poursuite de la maîtrise foncière des îlots dégradés et de leurs abords (hors procédures de DUP)
- mise en sécurité des biens acquis
- suivi des actes de gestion courante du patrimoine

RECETTES

- **Cession de logements à bailleurs investisseurs (loyers libres)**

En 2016 : total prévisionnel cédé de 382 m² (soit 4 logements dans 2 immeubles en copropriété) pour un prix moyen de 1 376€/m²

Plus de cession sur ce poste en 2017

- **Cession de logements à bailleurs en loyers conventionnés :**

Plus aucune cession en loyer de sortie conventionné n'est prévue.

- **Cession de logements en accession :**

Plus de cession sur ce poste en 2016 et 2017

- **Cession de logements occupés à bailleurs investisseurs :**

Pour 2016 : Total prévisionnel cédé de 43 m² (1 logement) à un prix moyen de 1 163 €/m².

Plus de cession de cette nature sur 2017 et la fin de la concession

- **Cession de pieds d'immeubles :**

Pour 2016 : il est prévu la cession d'un local de 75 m² à un prix moyen de 1 333€/m²

- **Cession des biens destinés aux projets de l'îlot Renan et de la Porte des Temps :**

Il s'agit des biens qui ont été acquis sur demande de la Ville de la Ciotat pour réaliser des projets mixtes :

- intervention sur l'habitat dégradé de l'îlot Renan et réalisation d'un aménagement de proximité
- réalisation, dans la perspective de l'avenue du maréchal Foch, d'une liaison visuelle entre la rue Albert et Georges Arnoux et la rue Marius Lieutaud : projet de couture urbaine dit de la Porte des Temps

Les biens concernés représentent une surface totale de 699 m² et seront cédés à leur prix d'acquisition soit un prix moyen de 1440 €/m².

- **Cession au concédant des biens de retour :**

Ces cessions correspondent à des biens qui ont été conservés compte tenu de leur intérêt stratégique pour le devenir de l'opération ou qui n'ont pas trouvé preneur à l'occasion des démarches de commercialisation effectuées.

Ces biens sont les suivants :

- les locaux en rdc des 10, 12 rue Pelletan et 3 rue Renan à proximité sur le linéaire de l'îlot Renan
- les garages rue lieutaud à proximité de l'îlot St Jacques
- le local en rdc de la copropriété 27 rue Ernest Renan occupé par le CIQ Centre Ville. Ce dernier devait être relocalisé par la Ville de la Ciotat mais a pour le moment différé son départ et la libération des lieux. Il est à noter que la convention d'occupation précaire entre le CIQ et Marseille Aménagement devenue SOLEAM est échue depuis le 31/5/2010.
- 5 lots de copropriété au 1 rue des Frères Romana/ 2bis rue Ledru Rollin, immeuble dégradé dont la copropriété avait voté des travaux importants de réhabilitation, lesquels ont été annulés mais qui devraient être réexaminés en assemblée générale

Ces cessions s'effectueront à prix coûtant soit pour un total de 319 m2, un prix moyen de 998€/ m2

• **Cession de terrains :**

Il est prévu en 2017, après libération des emprises de l'îlot CASTEL (2 rue Philippa et salle Pelloutier –parcelles 371 et 290) la cession à un promoteur en vue de la réalisation de logements (Surface de Plancher prévisionnelle de 689 m2) ; le prix au m2 a été évalué en 1^{ère} hypothèse à 180€ HT.

• **Loyers**

Prévisionnel de perception de loyers ajusté au déroulé des cessions ; le seul logement occupé sera en effet cédé début 2016.

PARTICIPATIONS PUBLIQUES

- Ville de la Ciotat - Participation d'équilibre au titre de l'opération de restauration immobilière: solde de 98K€ non payé par la Ville de la Ciotat en 2015, représentant la différence entre le montant total de la participation à l'équilibre (357K€) et la participation initialement engagée et approuvée pour la réalisation des aménagements publics prévus initialement (-259K€) laquelle est donc déduite. Ce solde est reporté sur l'exercice 2016.
- Métropole- Participation d'équilibre: 410K€ prévu au solde de la concession en 2017.

III - ANALYSE DES VARIATIONS en Euros

DÉPENSES

BUDGET FONCIER

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Acquisitions logements privés	3 417 852	3 417 852	0

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Acquisitions commerces privés	772 945	772 945	0

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Acquisitions propriétés publiques	369 500	369 500	0

Pas de variation sur ces postes.

Il n'y a pas eu d'acquisitions en 2015, et rien n'est prévu en 2016 et 2017

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Frais liés aux acquisitions	299 074	300 034	960

La variation de ce poste par rapport au prévisionnel de l'exercice précédent s'explique par :

- L'intégration de frais de dépôt de requête en vue de la désignation d'un curateur dans l'objectif de régler les successions vacantes du 2 rue Philippa (îlot Castel)
- La commission d'agence et les frais d'acquisition dans le cadre de la préemption du bien 14 et 15 rue Albert et Georges Arnoux
- Les frais d'acquisition de la préemption 2 rue Renan

BUDGET TRAVAUX

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Etudes- AST- Diagnostics	334 009	334 008	0

Provisions pour les diagnostics obligatoires à effectuer dans le cadre des cessions (amiante, termites, plomb, DPE, Gaz, Electricité) et pour les études pollution et géotechniques dans le cadre de la cession des terrains de l'îlot Castel.

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Travaux sur rdc commerciaux	442 533	442 533	0

Il n'est pas prévu de travaux sur ces locaux, situés pour la plupart à proximité de l'îlot Renan, qui seront traités suivant les orientations du projet définitif sur ce site.

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Aménagement de surfaces	61 873	61 873	0

Pas de variation : ces aménagements ne sont pas prévus au bilan de l'opération

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Déménagement - suivi social	64 454	64 454	0

Pas de variation. Les biens propriété de la concession sont à présent tous vacants, hormis le 2 rue Castel qui sera cédé occupé en 2016 .

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Travaux liés aux relogements	336 877	336 877	0

Pas de variation. Plus d'intervention prévue car plus de locataires à reloger.

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Charges de gestion appels de fonds courants	215 942	232 026	16 084

Ajustement des provisions de charges compte tenu des acquisitions réalisées sur le poste « acquisitions îlots espaces publics », pondéré par la prise en compte du prévisionnel de cessions.

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Charges de gestion logements tiroirs	47 015	47 015	0

Aucune variation ni intervention envisagée

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2014	Ecart en €
Appel de fonds sur lots conservés	293 677	298 733	5 056

Intégration au budget des nouvelles acquisitions, partiellement compensée par différentes cessions.

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Travaux et entretien locaux acquis	610 875	636 924	26 049

Provision pour mises en sécurité et entretien/ neutralisation du patrimoine acquis .

BUDGET ESPACES PUBLICS

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Acquisitions îlots espaces publics	811 619	957 119	145 500

Intégration :

- des nouvelles acquisitions suite aux préemptions réalisées à la demande de la Ville pour le projet de la Porte des Temps : 14/15 rue Arnoux et 2 rue Renan
- de l'achat à la Ville de la salle Pelloutier, en vue d'un remembrement avec l'immeuble contigu 2 rue Philippa et une cession pour une opération de logements

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Frais d'acquisition	55 602	66 414	10 812

Variation liée aux nouvelles acquisitions détaillées ci-dessus.

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Etudes générales	11 798	11 798	0

Pas de variation sur ce poste

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Déménagement - suivi social et tx relogement	0	0	0

Pas d'intervention prévue pour l'accompagnement social et les relogements des îlots voués à un aménagement. Le patrimoine de la concession est par ailleurs entièrement vacant à ce jour.

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Démolitions, aménagement surfaces et honoraires techniques	0	250 000	250 000

Cette augmentation provient de l'intégration d'un budget (travaux et honoraires techniques) en vue de la libération des emprises de l'îlot Castel préalablement à la cession de charges foncières.

BUDGET DEPENSES ANNEXES

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Communication	14 889	14 889	0

Provision minimale en 2016 dans le cas de la mise en œuvre d'actions de communication sur les projets de requalification

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Divers et imprévus	284 511	308 183	23 672

Ajustement du montant de ce poste, qui regroupe principalement les frais de taxes foncières et d'assurances, au regard des acquisitions effectuées.

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Abandon de créances	6 962	6 962	0

Poste créé en prévision de l'impossibilité de recouvrer la dette locative du logement 32/34 rue des Poilus, malgré le jugement en faveur de la SOLEAM ; les locataires semblent en effet insolvable.

POSTES	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
TVA résiduelle	-60 385	- 79 690	-19 305
TVA non déductible	90 203	90 219	16

Augmentation de la TVA résiduelle, liée à l'intégration dans le poste « Démolitions aménagement de surfaces et honoraires techniques » d'une provision pour la libération des emprises de l'îlot Castel .

BUDGET REMUNERATIONS

POSTES	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Rémunération FISAC	78 000	78 000	0
Rémunération prescriptions	175 013	175 013	0
Rémunération OPAH	810 000	810 000	0
Rémunération fixe	3 049 633	3 059 633	10 000

Légère variation de la rémunération fixe qui passe de 30K€ annuels à 35K€, pour compenser les charges du concessionnaire

RECETTES

POSTES	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Cession de logements à bailleurs investisseurs (loyers libres)	1 565 222	1 451 200	-114 022
Cession de logements à bailleurs investisseurs (loyers conventionnés)	1 738 310	1 738 310	0
Cession logements en accession	603 120	603 120	0
Cession logements occupés à bailleurs investisseurs	890 295	890 295	0

Concernant la cession de logements à bailleurs investisseurs (loyers libres), l'écart s'explique de la façon suivante :

- Report sur le poste « cession biens de retour » de la cession de 5 lots de copropriété au 2 bis rue Ledru Rollin, lesquels, compte tenu des travaux importants à réaliser pour une réhabilitation lourde de l'immeuble, n'ont pu être commercialisés :- 80 622€
- Abattement du prix de cession du logement situé au 1^{er} étage dans la copropriété 26/28 rue des Poilus, compte tenu de problèmes de structure, de son faible éclairage et de la nécessité d'une mise aux normes complète ; la comparaison sur actes des prix de vente moyens de produits comparables a donc conduit à proposer un prix plus conforme à celui du marché: - 33 400€

Cessions à bailleurs (loyers conventionnés) :

Plus aucune cession en loyer de sortie conventionné n'est prévue, compte tenu du coût important des travaux à réaliser et donc de la très faible rentabilité prévisionnelle

Cessions pour accession :

RAS

Cessions logements occupés :

Pas d'écart sur ce poste. La dernière cession à réaliser (programmée en 2016) est celle du logement occupé sis 2 rue Castel, qui sera vendu au copropriétaire majoritaire, ce dernier s'engageant à prendre en charge la totalité des travaux de ravalement de l'immeuble.

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2014	Ecart en €
Cession îlot RENAN et Porte des Temps	811 619	1 005 571	193 952

La variation sur ce poste correspond à :

L'intégration des acquisitions relatives au projet de la Porte des Temps :

- 12 rue Albert et Georges Arnoux
- 2 rue Renan
- 14 et 16 rue Albert et Georges Arnoux

pour un total de 261 500€

La suppression de l'acquisition sur ce poste du 2 rue Philippa, reporté sur un poste spécifique : « Cessions de terrains îlot Castel » soit -67 548€

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Cession de pieds d'immeubles	1 056 796	1 046 796	-10 000

Adaptation du prix de cession du 28/30 Ledru Rollin au prix au marché soit de 110K€ à 100K€ : ce local est en effet situé dans un secteur à faible dynamique commerciale

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Cession biens de retour	413 721	318 343	-95 378

La variation sur ce poste correspond à :

- L'intégration de 5 lots de copropriété au 2 bis rue Ledru Rollin, lesquels, compte tenu des travaux importants à réaliser pour une réhabilitation lourde de l'immeuble, n'ont pu être commercialisés : + 80 622€
- Le report sur le poste « cession îlot Renan/ Porte des Temps » de l'acquisition des étages de l'immeuble 12 rue Albert et Georges Arnoux : -176 000€

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Cession de terrains	0	148 824	148 824

Intégration de la cession de charges foncières dans le cadre du projet de réalisation de logements (SDP prévisionnelle de 689 m² ; prix de 180€ HT/m²) sur l'emprise de l'îlot CASTEL (2 rue Philippa et salle Pelloutier –parcelles 371 et 290-)

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Dossiers AST relogements et divers	19 089	19 089	0

Poste inactif : pas d'évolution

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Loyers	398 460	396 825	-1 635

Ajustement des prévisions : la cession du dernier lot occupé (2 rue Castel) est prévue en 2016

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Abandon de créances	6 962	6 962	0

Ce montant correspond au solde des loyers impayés par les anciens locataires du logement situé 32/34 rue des Poilus, contre lesquels la procédure contentieuse lancée a été gagnée et les locataires condamnés. Cependant, à ce jour, les sommes dues n'ont pas été perçues.

POSTE	Budget approuvé Au 30/10/15	Budget Prévisionnel Au 31/12/2015	Ecart en €
Participations publiques Ville de la Ciotat	5 625 839	5 522 818	-103 021
Participations publiques Métropole	0	409 986	409 986
Participations publiques aux espaces et ouvrages publics	0	0	0
TOTAL	5 625 839	5 932 804	306 965

Participation à l'équilibre de l'opération –Ville de la Ciotat- :

Diminution liée au transfert de cette opération d'aménagement à la Métropole, et donc report d'une partie de la participation d'équilibre vers le nouveau concédant.

Participation à l'équilibre de l'opération –Métropole-:

L'évolution à la hausse de celle ci est liée essentiellement aux acquisitions complémentaires à la demande de la Ville sur le poste « Acquisition d'îlots espaces publics ». Ceci entraîne une augmentation du budget « frais d'acquisitions », ainsi que de ceux relatifs aux « charges de gestion », « appel de fonds » et « travaux d'entretien »

Par ailleurs , a été intégré la démolition du bâti de l'îlot Castel (honoraires et travaux) sur le Budget Espaces publics



**PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE
CENTRE VILLE DE LA CIOTAT**

CRAC au 31.12.2014

B - ELEMENTS FINANCIERS