

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

#### ■ Séance du 28 Juin 2017

3933

#### ■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la RHI Saint Mauront-Gaillard à Marseille 3ème arrondissement

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

Le périmètre de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) (2 hectares) est constitué de 32 immeubles (90 logements) et 4 terrains libres. Une soixantaine de familles y a été recensée fin 2006.

Cette opération a pour objectif la résorption des immeubles et logements insalubres ou obsolètes et d'aménager le site pour :

- la reconstruction d'un parc d'habitat de 120 à 130 logements dont au moins 100 à 110 logements sociaux,

- la requalification des voies et réseaux, l'amélioration de la desserte et l'aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

Il est rappelé que les missions dévolues à SOLEAM sont notamment :

- les acquisitions amiables ou par voie d'expropriation,
- la gestion transitoire des biens acquis,
- le relogement et l'accompagnement des ménages,
- les études techniques nécessaires à la réalisation du projet,
- la démolition et la mise en état des sols,
- l'aménagement des dessertes des futures constructions,

- l'obtention de financements auprès de l'État (circulaire RHI du 5 mai 2003), de l'ANRU et des collectivités,

- l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

- Rappel Historique

- L'opération a été confiée en concession à Marseille Aménagement par la Ville de Marseille après consultation, conformément aux articles L300-4 et suivant du Code de l'Urbanisme. La convention publique d'aménagement a été notifiée le 30 octobre 2006.

- La fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM a été approuvée par délibération n° 13/0674/FEAM du 17 juin 2013 du conseil municipal et le transfert à la SOLEAM de tous les contrats de concession et de mandat octroyés à Marseille Aménagement a été approuvé par délibération n° 13/1077/FEAM du 7 octobre 2013 du conseil municipal.

- Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015. A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre un avenant n° 11 à la convention de concession d'aménagement N° T1600907CO (N° Ville 06/1405) en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

- Historique des précédents Comptes Rendus Annuels à la Collectivité :

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2008 et l'avenant N°3, approuvés par délibération n°09/1274/SOSP du 14 décembre 2009, ont porté le budget prévisionnel global de la concession de 7 380 584 euros TTC à 8 030 608 Euros TTC suite à l'ajustement des dépenses et à une forte augmentation du poste TVA résiduelle. La participation prévisionnelle de l'État a été fortement réduite. En conséquence la participation d'équilibre de la Ville a été portée de 1 522 085 à 3 012 014 Euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2009 et l'avenant N°4, approuvés par délibération n°10/1021/SOSP du 25 octobre 2010, ont acté la prorogation de la concession d'une durée de 3 ans jusqu'au 30 octobre 2014 et porté le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 3 559 149 Euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2010 et l'avenant N°5, approuvés par délibération n°11/0643/SOSP du 27 juin 2011, ont précisé l'extension du périmètre et porté le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 4 181 537 Euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2012 et l'avenant N°7, approuvés par délibération n°13/0578/SOSP du 17 juin 2013, ont prorogé la concession d'une durée de 3 ans jusqu'au 30 octobre 2017 afin de permettre l'aboutissement d'une DUP d'aménagement nécessaire pour finaliser la maîtrise foncière, porté le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 5 340 713 Euros et validé une avance de trésorerie de 1 000 000 Euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2013 et l'avenant N°9, approuvés par délibération n°14/0618/SOSP du 10 octobre 2014, ont validé l'extension du périmètre pour améliorer les accessibilités Nord et Sud et désenclaver le coeur du secteur ainsi que les nouveaux aménagements à créer (placette et escalier) et acté la prorogation de la concession d'une durée de

2 ans jusqu'au 30 octobre 2019. En conséquence le budget prévisionnel global de la concession a été porté à 11 897 909 Euros TTC et le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 6 199 046 euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2014 et l'avenant N°10, approuvés par délibération n°14/0488/UAGP du 29 juin 2015, ont acté la prorogation de la concession d'une durée de 1 an jusqu'au 30 octobre 2020.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2015 et l'avenant N°12, approuvés par délibération du conseil de la Métropole AMPM n°DEVT 004-1118/16/CM du 17 Octobre 2016, ont porté le budget prévisionnel global TTC de la concession à 12 283 920 euros TTC, arrêté le montant de la participation déjà versée par la Ville à 4 914 000 euros et fixé le montant prévisionnel de la participation de la Métropole à 1 602 036 euros totalisant une participation des collectivités à l'équilibre d'un montant de 6 516 036 euros.

L'objet du présent rapport est de soumettre au conseil de Métropole le CRAC arrêté au 31 décembre 2016.

L'échéance de la concession est fixée au 30 octobre 2020.

#### Avancement de l'opération :

- Maîtrise foncière : suite à l'arrêté de DUP loi Vivien de l'immeuble du 5 rue Guichard obtenu le 29 juillet 2015, Soléam est devenu propriétaire par ordonnance d'expropriation du dernier lot en avril 2016. L'aménageur a finalisé en 2016 l'acquisition amiable d'un lot vacant au 12 rue Guichard et de 3 lots occupés au 32 rue Guichard. La maîtrise foncière complémentaire nécessite la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation (DUP aménagement). Le dossier d'enquête préalable a été déposé en préfecture en juillet 2015 et la réunion des personnes associées s'est tenue le 7 juin 2016. L'enquête publique s'est déroulée du 19 octobre 2016 au 19 novembre 2016, les conclusions du commissaire enquêteur indiquent que l'utilité publique de cette opération est avérée. Une procédure de mise en compatibilité du PLU est également intégrée au dossier. Le conseil métropolitain, lors de sa séance du 30 Mars 2017, a approuvé par délibération URB011-1816/17/CM l'intérêt général de l'opération. La déclaration de projet a été transmise à monsieur le Préfet afin de lui permettre de prendre l'arrêté de déclaration d'utilité publique.

- Subventions : des subventions de l'ANRU pour la voirie et les placettes et de la Région pour le déficit foncier ont été perçues en 2016. Pour la voirie et les placettes (PRU St Mauront), un acompte de 119 034,67 a été versé par l'ANRU en octobre 2016. 565 686,67 euros d'acompte ont donc déjà été perçus de 2012 à 2016 (ANRU, MRU, MPM) sur un total de 1 411 606 euros HT, soit 40 %. Pour le déficit foncier, un acompte de 455 139 euros a été versé en 2014 par l'État sur un total attendu de 2 782 209 Euros soit 16 % et un acompte de 42 276,35 Euros a été versé par la Région en mai 2016 sur un total attendu de 87 075 Euros soit 49%.

- Social et relogement : 53 ménages ont été suivis. 50 sont maintenant relogés définitivement dont 25 sur site (14 dans la résidence Gaillard livrée en 2011 et 11 dans la résidence Amidonnerie livrée en 2015), 25 hors site (dont 3 en logement autonome dans le parc social toujours en attente de l'application du droit de priorité au retour sur site). 1 ménage est actuellement relogé de façon temporaire en résidence Adoma. 2 ménages occupent leur logement d'origine. Il reste donc 6 ménages en plan de relogement susceptibles d'exercer leur droit de priorité au retour sur le site dans la future résidence Bons Voisins. A l'issue de la procédure de DUP d'aménagement, Soléam deviendra propriétaire des derniers lots non maîtrisés. 8 ménages supplémentaires intégreront alors le plan de relogement. Cela fera donc un total de 14 ménages qui pourront être positionnés sur la résidence Bons Voisins dont la livraison est prévue en 2020.

- Etudes techniques et travaux : l'année 2016 a été marquée par la livraison des aménagements définitifs de la voirie de l'îlot Amidonnerie ainsi que par la démolition des immeubles 5 rue Guichard et 32 rue Auphan.

- Communication/participation des habitants : la gestion par la Maison pour Tous du « passage jardinier » et ses jardins partagés créés en 2014 est très satisfaisante et l'expérience est concluante. Une réflexion est en cours pour permettre de déplacer cet espace temporaire avant le démarrage des travaux de démolition en partie sud. Une fresque temporaire a été réalisée sur l'immeuble 8 Gaillard et inaugurée en décembre 2016. Une mission de pré qualification des besoins sur l'aménagement temporaire des parcelles des 5, 26 et 28 Guichard a mis en évidence une attente particulière des habitants pour des espaces de jeux pour enfants et des espaces d'attentes et de convivialité pour les parents.

- Cession : Il n'y a pas eu de cession en 2016.

• Sur les 2 ans à venir, l'activité prévisible est la suivante :

- Maitrise foncière : il est prévu un dernier protocole foncier avec la Ville en 2017. L'acquisition du 10 Gaillard reste toujours conditionnée à la relocalisation de la mosquée prévue sur une emprise communale au 27 rue Auphan Dans le cadre de la DUP d'aménagement, 10 propriétaires restent concernés pour 19 lots. Une prise de possession totale de Soléam est prévue au 3<sup>e</sup> trimestre 2018.

- Subventions : des versements d'acomptes par l'ANRU et les Collectivités locales pour les aménagements et par l'État et la Région pour le déficit foncier sont attendus.

- Social et relogement : accompagnement d'une douzaine de ménages qui intégreront le plan de relogement à l'issue de la maîtrise foncière via la DUP d'aménagement.

- Etudes techniques et travaux : lancement d'études de démolition des 6-8-10-12 Gaillard au 2<sup>e</sup> semestre 2017. Les démolitions seront réalisées à partir de mi 2018 à l'issue de la maîtrise foncière via la DUP.

- Espaces publics transitoires : aménagement d'un nouvel espace public temporaire sur les parcelles du 5,26 et 28 rue Guichard aujourd'hui libres de construction en associant les habitants à la réflexion.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 qui s'établit comme suit :

• Dépenses :

• Sur l'exercice 2016, les dépenses s'élèvent à 403 004 euros, soit une baisse de 421 533 Euros (- 51%) par rapport aux prévisions annoncées au CRAC précédent. Cet écart s'explique principalement par :

- une baisse des dépenses foncières (- 65 700 Euros) résultant du décalage à 2017 du dernier protocole foncier avec la Ville,

- une diminution du budget démolition (- 96 372 Euros) essentiellement lié au décalage dans le paiement à solder en 2017 mais aussi à des économies par rapport au prévisionnel,

- une diminution des dépenses de TVA (- 151 193 Euros) liées à un non paiement de TVA non récupérable en 2016 et à un crédit de TVA perçu.

- Au 31 décembre 2016, le montant cumulé des dépenses s'élève à 8 790 670 Euros soit 67 % des dépenses prévisionnelles au terme de l'opération. Ce montant se répartit entre les postes foncier (4 287 921 euros soit 83% des dépenses prévisionnelles), travaux (2 321 783 soit 52% des dépenses prévisionnelles), dépenses annexes (917 796 Euros soit 73% des dépenses prévisionnelles), frais de relogement (115 919 euros soit 67% des dépenses prévisionnelles), frais financiers (352 739 euros soit 99% des dépenses prévisionnelles), rémunération de l'aménageur (793 146 euros soit 71 % des dépenses prévisionnelles) et TVA non récupérable (1 366 Euros soit 0,2 % des dépenses prévisionnelles) .

- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 12 241 031 Euros, déduction faite de la TVA résiduelle, soit une diminution de 42 889 Euros (0,35 %) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2015 s'expliquant essentiellement par un léger ajustement à la baisse des postes foncier, travaux et frais de relogement. Il se répartit entre budget foncier (5 176 945 Euros soit 42 %), travaux (4 505 056 Euros soit 36 %), dépenses annexes (1 204 445 Euros soit 10 %), les frais de relogement (171 851 Euros soit 1 %), frais financiers (357 036 euros soit 3 %)et rémunération de l'aménageur (1 122 999 Euros soit 9%) . Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

- Recettes :

- Sur l'exercice 2016, les recettes s'élèvent à 877 759 Euros, montant supérieur de 11 % au prévisionnel, notamment car les acomptes et avances perçus de l'ANRU ont été plus importants que prévus.

- Au 31 décembre 2016, le montant cumulé des recettes (hors participation du concédant à l'équilibre du bilan) s'élève à 2 031 231 euros soit 35 % des recettes prévisionnelles au terme de l'opération. Ce montant se répartit entre recettes de cession (352 067 Euros soit 29 % des recettes prévisionnelles), subventions/ participations des collectivités et de l'Etat aux espaces publics dans le cadre de l'ANRU (479 418 Euros soit 41% des recettes prévisionnelles) , subventions de l'État et de la Région au déficit foncier (1 065 795 Euros soit 35 % des recettes prévisionnelles) ainsi que produits financiers et de gestion (47 682 Euros soit 87 % des recettes prévisionnelles).

- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes s'élève à 5 724 993 Euros (hors participation d'équilibre), soit une baisse de 42 891 Euros (-0,7 %) au regard du bilan approuvé en 2016 s'expliquant par le non paiement à la SOLEAM par la Métropole de la TVA sur les espaces urbains car il s'agit d'une subvention. Les recettes se répartissent principalement entre cessions de charges foncières (1 197 881 Euros soit 21 %), subventions/ participations des collectivités et de l'Etat aux espaces publics dans le cadre de l'ANRU (1 411 606 Euros soit 25 %), subventions de l'État et de la Région au déficit foncier (3 060 729 Euros Euros soit 53 %) le reste du chiffre d'affaires (54 777 Euros soit 1 %) provenant de produits financiers et produits divers.

- Participation à l'équilibre du bilan :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme représente 6 516 036 Euros, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2015. 4 914 000 Euros ont déjà été payés par la Ville au 31 décembre 2015, avant le transfert de l'opération à la Métropole.

700 000 Euros ont été payés par la Métropole en 2016. Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 902 036 euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant :

260 000 euros en 2017

157 704 euros en 2018

155 055 euros en 2019

329 277 euros en 2020

- Le solde de trésorerie cumulé au 31 décembre 2016 est positif de 220 940 Euros, en augmentation par rapport aux prévisions du bilan précédent à -290 667, essentiellement lié à la diminution des dépenses de 421 533 Euros en 2016 par rapport au prévisionnel. Au 31 décembre 2017, SOLEAM prévoit une trésorerie cumulée positive de 714 333 Euros. Le remboursement de l'avance de 1 000 000 Euros est toujours prévu en fin d'opération.

- Subvention de la Métropole dans le cadre du PRU Saint Mauront

La Métropole subventionne les voiries primaires et les placettes réalisées par la Soléam dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine de saint Mauront à hauteur de 243 602 euros. A ce jour, 86 269 euros ont déjà été versés. Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 157 333 euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant :

129 403 euros en 2017

0 euros en 2018

13 965 euros en 2019

13 965 euros en 2020

- Avenant à la convention de concession d'aménagement

La participation financière de la Métropole (1 602 036 euros) à l'équilibre de l'opération étant constante et les conditions de son échéancier de versement ainsi que les conditions de la convention étant inchangés, il n'y a pas d'avenant à la convention de concession d'aménagement en 2016.

- Avance de trésorerie

Une avance de trésorerie de 1 million d'Euros a été versée par la Ville en 2014 afin d'éviter un nouvel emprunt.

Un avenant n°1 a acté en 2014 le versement de cette avance à SOLEAM après fusion- absorption de Marseille Aménagement.

Un avenant n°2 a permis de différer le remboursement de l'avance au terme de la concession prorogée.

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 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 lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence.

**Oui le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le compte-rendu annuel à la collectivité de l'opération RHI Saint Mauront-Gaillard au 31 décembre 2016.

**Délibère**

**Article 1 :**

Sont approuvés le Compte Rendu d'Activités de la concession de la RHI "Saint Mauront - Gaillard" arrêté au 31 décembre 2016, le bilan financier et le plan de trésorerie actualisés.

**Article 2 :**

Est approuvé la participation financière inchangée à l'équilibre du bilan de l'opération d'un montant de 6 516 036 euros dont 4 914 000 euros ont déjà été versés par la Ville de Marseille avant transfert de l'opération et 1 602 036 euros qui restent à la charge de la Métropole, versés selon l'échéancier suivant :

2016 : 700 000 euros

2017 : 260 000 euros

2018 : 157 704 euros

Années suivantes : 484 332 euros.

**Article 3 :**

Est approuvé le subventionnement par la Métropole de certains équipements publics pour un montant de 243 602 euros au titre du PRU St Mauront selon l'échéancier suivant :

86 269 euros déjà versés,

129 403 euros en 2017

0 euros en 2018

13 965 euros en 2019

13 965 euros en 2020

**Article 4 :**

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer ces avenants et tout documents y afférents.

Pour enrôlement,  
La Vice-Présidente Déléguée  
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS



**LA SOLEAM**

\* \* \*

**METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT  
« RHI SAINT MAURONT-GAILLARD »**

**N° T1600907C0**

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ LOCALE  
AU 31 DÉCEMBRE 2016**

*Note de conjoncture*

## OPÉRATION RHI « SAINT MAURONT-GAILLARD»

### NOTE DE PRESENTATION

Nature juridique :	Convention Publique d'Aménagement notifiée le 30 octobre 2006
Vocation :	Résorption de l'habitat insalubre, création de logements sociaux Requalification de la voirie, aménagement d'espaces publics
Superficie :	2 hectares
Durée :	14 ans à compter du 30/10/2006 Prorogée jusqu'au 30/10/2020 (Avenant n°10)
Titulaire de la CPA :	LA SOLEAM Suite à fusion absorption avec Marseille Aménagement au 28 novembre 2013
Concédant :	anciennement VILLE DE MARSEILLE Métropole Aix Marseille Provence depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2016 (délibération du 20 novembre 2015)
Dernier bilan :	approuvé le 17 octobre 2016
Budget d'origine :	6,86 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2016 :	13.115 Millions € TTC
Participation d'origine :	1,77 Millions € TTC
Participation actuelle :	6,516 Millions € TTC
	Dont Participation Ville de Marseille : 4,914 M€
	Dont Participation Métropole : 1,602 M€
	Et participation aux équipements : 0,243 M€
Mode de rémunération	7% sur recettes HT
	7% sur dépenses HT
	Forfaitaire/terrains ville
	Forfaitaire relogement
	De liquidation

## **RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION**

### **« RHI SAINT MAURONT-GAILLARD »**

#### **ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL**

Opération confiée en concession d'aménagement à Marseille Aménagement par la Ville de Marseille après consultation, conformément aux articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Délibération n°05/0967/EHCV du 3 octobre 2005 du Conseil Municipal décidant de lancer la procédure de consultation pour le choix d'un concessionnaire de l'opération « RHI St Mauront-Gaillard ».
- Délibération n°06/0778/EHCV du 17 juillet 2006 du Conseil Municipal désignant Marseille Aménagement comme concessionnaire.
- Délibération n°06/0966/EHCV du 2 octobre 2006 du Conseil Municipal approuvant la concession d'aménagement passée avec Marseille Aménagement.
- Délibération n°13/0674/FEAM du 17 juin 2013 du Conseil Municipal approuvant le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM.
- Délibération n°13/1077/FEAM du 7 octobre 2013 du Conseil Municipal approuvant le transfert à la SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.

Au 28 novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

Les 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 ont renforcé et précisé les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n° FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/cc, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a, compte tenu de ces évolutions législatives, défini l'intérêt communautaire de l'opération RHI Saint Mauront induisant la compétence exclusive de la Communauté urbaine sur cette opération.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement précitée relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à 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, laquelle a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Les modalités financières du transfert des opérations en cours, s'agissant, notamment de la participation communale à leur financement se décomposent ainsi :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substitue à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs.

Elle prend en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de compétence communale ; elle reprendra les garanties d'emprunts consenties dans le cadre des opérations transférées.

La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville aux opérations fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/15.

## **RAPPEL DES CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS DE L'OPERATION**

Situé dans le 3ème arrondissement, sur les îlots situés rue Gaillard, rue Guichard et rue de l'Amidonnerie à Saint Mauront, le projet de RHI Saint Mauront Gaillard constitue l'un des volets du Plan d'Eradication de l'Habitat Indigne signé en 2002 entre l'Etat et la Ville de Marseille.

L'objectif de cette action est de lutter de manière radicale contre le processus de dégradation et de paupérisation constaté tout particulièrement dans ce périmètre.

En effet, malgré des interventions publiques réalisées par le passé (OPAH notamment), force est de constater que n'ont pu être freinés ni la dégradation du bâti ni le processus de ségrégation sociale. Les actions incitatives se sont révélées insuffisantes, peu de dossiers ANAH ont abouti (fragilité financière de la population locative, complexité du montage).

### **Le projet aujourd'hui :**

Cette opération qui s'inscrit dans un périmètre de 2 hectares permet de procéder à la résorption des immeubles et logements insalubres et d'aménager le site en vue de la reconstruction de logements sociaux soit :

- la reconstruction d'un parc d'habitat de plus de 100 logements,
- la requalification des voies et réseaux, l'amélioration de la desserte et l'aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

En partie nord, les Résidences Gaillard (28 logements) et Amidonnerie (38 logements) ont été livrées en juin 2011 et novembre 2015.

SOLEAM a réalisé les travaux de voirie de la partie nord de l'opération (rue de l'Amidonnerie, Place Guichard, rue Gaillard) en janvier 2015.

Au sud, un programme de 38 logements est au stade de l'Avant projet. Ce programme de logements s'accompagnera de travaux d'aménagement, de la requalification de la voirie et des réseaux et l'aménagement d'espaces publics avec la création d'un escalier permettant de désenclaver le quartier à partir de la future placette qui sera aménagée autour du lavoir et, en tête d'îlot, une place publique qui desservira la future entrée de l'école.

## NOTE DE CONJONCTURE

### I. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

#### I.1. Volet foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	Afin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B094/1-Acquisitions (Vdm (Yc Commissions))	-202244	-202245	100,00%
B094/2-12 Gaillard	-45000		
B094/3-10a Gaillard Lot 2	-15250		
B094/4-Parcelle 14/15	-3000		
B094/5-Parcelle 91	-2500		
1-Budget Acquisitions V/dm	-226794	-202245	97,10%
B094/100-Acquisitions	-1734392	-1653014	95,31%
B094/111-Consignation		-81378	
1-Budget Acquisitions	-1734392	-1734392	100,00%
B094/101-12 Guichard	-130554	-18000	13,79%
B094/103-22 Guichard	-16550		
B094/104-32 Guichard-Bonito	-38350		
B094/105-10a Gaillard	-52275		
B094/106-Prato Fonds de Parcelle	-29970		
B094/107-70 F. Pyat 191 Sci Image	-90576		
B094/110-16 Guichard	-149350		
1a-Budget Acquisitions Dup	-508725	-18000	3,54%

L'opération en partie nord est achevée dans son volet foncier.

En partie sud du périmètre, tous les biens pour lesquels les démarches amiables n'ont pu aboutir ont été intégrés dans deux procédures d'expropriation, une loi Vivien pour le 5 rue Guichard au titre de l'insalubrité et une DUP d'aménagement pour les autres immeubles.

##### a) Procédure de DUP loi Vivien

L'immeuble du 5 rue Guichard a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable en date du 31 mai 2013. La maîtrise du dernier lot de copropriété s'avérant impossible à réaliser de façon amiable, celui-ci a fait l'objet d'une DUP loi Vivien. Par délibération de 22 mai 2015, la Communauté Urbaine a approuvé l'engagement de la procédure de DUP et d'expropriation au bénéfice de la SOLEAM pour l'expropriation du Lot n° 15.

L'arrêté de DUP Vivien a été obtenu le 29 juillet 2015 et a été notifié au propriétaire.

Par ordonnance d'expropriation, SOLEAM est devenu propriétaire de ce lot en avril 2016.

##### b) Procédure de DUP d'aménagement et mise en compatibilité du PLU

La SOLEAM maîtrisant en partie sud environ 80% du foncier, il reste un certain nombre de lots situés dans les immeubles prévus en démolition, non déclarés insalubres irrémédiables et appartenant à des propriétaires privés auprès desquels les démarches d'acquisition amiable n'ont pu aboutir.

Par ailleurs, le scénario d'aménagement définitif intègre l'acquisition d'immeubles et parcelles de terrains destinées à désenclaver le quartier, en améliorer la desserte et à créer des espaces publics de proximité.

Ces lots qui constituent des points durs font l'objet d'une **procédure de Déclaration d'Utilité Publique**.

Le projet nécessite ainsi l'expropriation d'une surface totale de 1 730 m<sup>2</sup> répartie sur 10 parcelles. Cette procédure vise deux maisons, deux parties de terrain à détacher, 26 lots de copropriété et concerne 14 propriétaires.

France Domaine a estimé le coût des acquisitions foncières à réaliser dans le cadre de la DUP à 1 174 066 euros.

Enfin, une modification du zonage a été décidée pour la partie sud du périmètre.

Le règlement de la zone UAr à laquelle appartient la RHI St Mauront est apparu peu adapté à la réalisation du projet d'aménagement en partie sud, rendant notamment inconstructibles les terrains situés à l'est de la rue Gaillard.

Un dossier de mise en compatibilité est donc apparu nécessaire pour rendre compatibles les dispositions du PLU de Marseille approuvé le 28 juin 2013 avec celles du projet, le remplacement du zonage UAr par un zonage UBt1, dans le prolongement de la zone UBt1 qui couvre déjà la butte Saint Mauront, permettant une meilleure cohérence avec le parcellaire en place en développant des formes urbaines et des espaces publics de qualité.

Ce dossier prévoit également la création d'emplacements réservés au niveau des emprises rectifiées des rues Gaillard et Guichard et de l'escalier créé entre la rue Félix Pyat et la place du lavoir.

Ces emplacements permettent d'assurer la continuité des espaces publics et contribuent à désenclaver le quartier.

Un dossier d'Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire valant pour mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été déposé en Préfecture en juin 2015.

La réunion des personnes associées s'est tenue le 7 juin 2016. Il a été demandé à SOLEAM d'intégrer au dossier les emplacements réservés, le dossier a donc été modifié en ce sens.

La présentation du projet et le contenu du dossier n'ont pas appelé de remarques supplémentaires

L'enquête publique s'est déroulée du 19 octobre 2016 au 19 novembre 2016.

Les conclusions du commissaire Enquêteur indiquent que l'utilité publique de cette opération est avérée.

La prochaine étape consiste en une délibération métropolitaine avec la déclaration de projet qui constate l'intérêt public de l'opération sur la base du rapport du commissaire enquêteur. Le conseil de février 2017 est visé. Compte tenu des retards conséquents pris sur ce dossier, le Préfet s'est engagé en réunion PRU de novembre à traiter ce dossier en priorité.

### c) Acquisitions amiables auprès de propriétaires privés

Désignation lignes budgétaires	TTC	Année 2016	%
En Euros	Budget	Cumul	Avancement
	actualisé		
B2194/108-10 Gaillard	-150 800		
B2194/109-32 Guichard	-71 000	-71 000	100,00%
1b-Budget Acquisitions Amiable	-221 800	-71 000	32,01%
B2194/112-Frais d'Acquisition	-55 201	-22 060	39,96%
B2194/113-Conservation des Hypothèques	-11 515	-10 016	86,98%
B2194/114-Notaire	-142 206	-83 549	58,75%
B2194/115-Frais Succession	-29 172	-14 773	50,64%
B2194/116-Frais Juridiques (Avocat, Dup; Huissiers, Com Enquêteur)	-55 786	-23 784	42,63%
1c-Budget Frais Acquisitions	-293 880	-154 182	52,46%

Courant 2015, des contacts ont été pris avec des propriétaires privés dont les biens figurent à la DUP d'aménagement (70 et 70A Félix Pyat, 12 et 32 rue Guichard).

Pour certains, il a été procédé à une visite de leur bien en présence des Domaines qui ont rendu une estimation.

Deux propriétaires se sont manifestés et ont souhaité céder leur bien à SOLEAM.

SOLEAM a donc réalisé l'acquisition auprès de 2 propriétaires privés d'un lot vacant situé dans la copropriété du **12, rue Guichard** d'une part, et de trois lots occupés d'autre part, situés dans la copropriété du **32, rue Guichard**.

## I.2. Volet administratif

### a) Subventions - Rappel des aides mobilisées

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	Afin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A2194/111-Partie Opérationnelle Sud	1 175 98		
A2194/112-Partie Pré-Opérationnelle	1 145 12	568 380	56,02%
A2194/113-Partie Opérationnelle Nord	650 199	455 139	70,00%
2-Budget Subventions Anah	2 782 509	1 023 519	36,78%
A2194/426-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	346 536	120 445	34,76%
A2194/427-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	224 113		
A2194/430-Anru-Voiries Primaires	516 598	346 359	67,14%
A2194/431-Anru-Placettes	80 757	12 114	15,00%
2a-Subventions Pru	1 680 04	479 418	41,05%
A2194/110-Subventions Region	278 220	42 276	15,20%
2b-Budget Subventions	278 220	42 276	15,20%

#### Suivi subventions voirie primaire (hors placettes)

1.033.199 € HT approuvés au plan de financement du PRU. Trois co-financeurs interviennent:

ANRU : Participation à hauteur de 50% du montant global soit 516 598,47 € actée par la DAS du 30/09/2010. Avance de 140 000 € versée en décembre 2010. Versement d'un acompte de 84 959 € en septembre 2012. **Deuxième acompte de 106 921,12 € versé le 25/10/16.**

MRU/CG/CR/Ville : Participation à hauteur de 33,50 % du montant global soit 346 535 € actée par la DAS du 28/10/10. Avance de 17 000 € versée en janvier 2011. Versement d'un acompte de 103 118,40 € en novembre 2012.

La subvention de MPM N° de convention DAS n°2016.756.08.78 (11/8/16) pour un montant HT de 224 113 € a été intégrée à la participation aux équipements de la métropole à l'opération (nouveau concédant).

#### Suivi subventions voirie primaire placettes

217 176 € HT approuvés à la signature de la convention PRU (décembre 2009) revalorisés à 378 407 € dans le cadre d'une révision de la subvention par MRU afin d'inclure les aménagements temporaires et la construction de la nouvelle placette P3 en partie sud.

3 co-financeurs interviennent également, leur engagement est présenté ci-après selon le dernier projet de plan de financement :

ANRU (rappel) : Participation à hauteur de 80 757 €. Déclaration Attributive de Subvention (DAS) obtenue le 07/09/2015 de la DDTM. **Avance de 12 113,55 € obtenue le 26/10/16. Demande de versement d'un premier acompte de 15 100,01 € effectuée le 10/11/16 : instruction en cours.**

MRU/CG/CR/Ville : Participation à hauteur de 224 113 € suite à l'obtention de la DAS le 11/08/16.

La subvention de MPM N° de convention DAS n°2016.756.08.78 (11/8/16) pour un montant HT de 224 113 € a été intégrée à la participation aux équipements de la métropole à l'opération (nouveau concédant).

#### Subvention pré-opérationnelle Etat

ANAH : Un arrêté de subvention du 2 février 2009 acte la participation de l'agence à hauteur de 1 014 312,00 € pour la phase pré-opérationnelle de l'opération. Un premier acompte de 568 379,87 € a été versé le 11/08/11. La demande de solde de cette subvention a été adressée à l'ANAH le 14/06/16 pour un montant de 446 232,13 €. Le montant assiette initial de la subvention a été dépassé par les dépenses réelles d'étude et de relogement. L'ANAH est cependant revenue vers la SOLEAM en mars pour signaler

que les opérations de relogement n'étant pas achevées, elle ne serait pas en mesure de solder la subvention. Une rencontre est prévue pour reformuler la demande.

#### Subvention opérationnelle Etat, Partie nord

ANAH : un arrêté de subvention a été obtenu le 21/12/11 pour une participation aux frais de la phase opérationnelle de la partie nord de l'opération à hauteur de 650 199,00 €. Un premier acompte de 455 139€ a été versé le 30/01/14. Le solde de la subvention a été demandé le 30/05/16 pour un montant de 195 060 €. Suite à une demande de complément de l'ANAH en septembre, des éléments supplémentaires concernant les recettes de l'opération ont été apportés le 10/10/16. **La Commission Nationale de l'ANAH a rendu un avis favorable sur la demande de solde le 24 mars 2017.**

#### Subvention opérationnelle Etat, Partie sud

Demande en cours de préparation par la SOLEAM. Une visite de l'opération par le siège de l'ANAH a eu lieu à le 16/02/17.

#### Subvention Région

La SOLEAM a obtenu l'aide de la région PACA par une décision du Conseil Régional en date du 12 décembre 2014 d'un montant de 87 075,00 € pour une assiette de dépenses éligibles s'élevant à 870 741,93 € TTC. **Un premier acompte de 42 276,35 € a été versé le 16/05/16.**

#### b) Procédures d'expulsion

Une procédure d'expulsion a été diligentée début 2015 concernant les immeubles 18 et 20 Guichard, 2/4, 6 et 10 Gaillard. Un constat d'huissier n'a pas mis en évidence que les immeubles 6 et 10 Gaillard étaient occupés, la procédure a porté sur les 18, 20 Guichard et le 2/4 Gaillard. L'ordonnance d'expulsion a été obtenue le 3 décembre 2015.

Les interventions coordonnées avec les forces de police ont permis de libérer et mettre en sécurité ces bâtiments en juin 2016. SOLEAM a pu ainsi diligenter les études préalables à démolition sur ces immeubles.

#### c) 30 rue Guichard

SOLEAM possède un lot dans cette copropriété non organisée. Cette copropriété en bon état de deux propriétaires occupants n'est pas concernée par la DUP.

Du fait de sa situation particulière au coeur de l'opération d'aménagement future, elle a fait l'objet d'une réflexion spécifique pour la désenclaver d'une part, puisqu'elle n'a pas d'accès véhicule, et l'intégrer au mieux au projet.

En concertation avec NLP, une proposition d'aménagement pour permettre l'accès et le stationnement de deux véhicules a été présentée aux copropriétaires qui l'ont acceptée.

Une AG était prévue fin 2016 pour doter cette copropriété d'un syndic et voter le projet de scission qui a reçu l'aval des copropriétaires. Pour des raisons de santé de l'un des copropriétaires, cette AG a été reportée au premier trimestre 2017.

### **I.3. Volet social**

Les missions principales du pôle d'action sociale de La SOLEAM sont les suivantes :

- ✓ Accompagnement au relogement des ménages concernés par les opérations urbaines menées par SOLEAM : suivi social des ménages (ouverture des droits si nécessaire, montage de dossiers spécifiques au relogement etc...)

- ✓ Travail partenarial avec l'ensemble des acteurs de terrain : service Logement Ville de Marseille, référents sociaux pour un travail en binôme sur la situation du ménage concerné, ceci dans l'intérêt du ménage suivi
- ✓ Organisation et mise en œuvre des relogements : accompagnement du ménage lors de toutes les démarches d'accès au nouveau logement : bail, état des lieux...
- ✓ Suivi du ménage après relogement

#### a) Plan de relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	Afin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B0194/120-Frais de Relogement	-171351	-115919	67,45%
1d-Budget Relogement	-171351	-115919	67,45%

Au 31/12/2016, le Pôle d'Action Sociale a suivi 53 ménages dans le cadre du plan de relogement de la RHI dont 35 sont issus de la partie sud.

A noter qu'un ménage est décédé et a été retiré du total des ménages suivis.

Courant juillet 2016, le pôle foncier a acquis 3 logements occupés sis 32 rue Guichard.

Ainsi, parmi ces 53 ménages :

⇒ 50 ménages ont été à ce jour relogés définitivement, et parmi eux :

- ✓ 25 ont exercé leur droit de priorité dans les résidences Gaillard (14 ménages) et Amidonnerie (11 ménages). *A noter que parmi les ménages relogés à la Résidence Amidonnerie, 6 ménages avaient été relogés par un bailleur social en attendant de pouvoir intégrer une des nouvelles résidences de la RHI, dans le cadre de l'exercice de leur droit de priorité.*
- ✓ 18 ont renoncé à exercer leur droit de priorité
- ✓ 3 ménages sont dans l'attente d'exercer leur droit de priorité sur la résidence « bons voisins », (livraison est prévue en 2020)
- ✓ 4 ménages ne bénéficiaient pas du droit de priorité (*dont 1 ménage du 32 rue Guichard*)

⇒ 1 ménage est actuellement relogé provisoirement à la résidence sociale d'ADOMA

« Pierre Leca » en attente d'un relogement définitif et donc susceptible d'exercer son droit de priorité sur la résidence « bons voisins »

⇒ 2 ménages occupent leur logement d'origine

Ainsi, il reste actuellement en plan de relogement 6 ménages, susceptibles d'exercer leur droit de priorité dans la future Résidence Bons Voisins :

- ✓ 3 ménages relogés en logement dit « autonome » dans le parc social
- ✓ 1 ménage relogé provisoirement en résidence sociale ADOMA
- ✓ 2 ménages qui occupent leur logement d'origine

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2018, à l'issue de la procédure de DUP d'aménagement, Soleam deviendra propriétaire des derniers lots non maîtrisés, dont certains sont occupés.

8 ménages supplémentaires intégreront ainsi le plan de relogement. (3 du 12 Guichard + 4 du 16 Guichard + 1 au 70 FP)

14 ménages pourront ainsi être positionnés sur la résidence Bons Voisins dont la livraison est prévue fin 2020.

#### b) 32 rue Guichard

Suite à l'acquisition de 3 logements occupés en juillet 2016, un des locataires a demandé à SOLEAM de procéder à la résiliation de son bail. La résiliation est intervenue en août 2016, après avoir constaté que le

logement était bien vacant. Le lot a été alors neutralisé. Ce ménage est considéré comme ne bénéficiant pas d'un droit de priorité.

#### c) Convention SOLEAM / ADOMA

SOLEAM a signé avec la société ADOMA, une convention portant sur trois logements concernant le relogement des ménages relevant des opérations d'aménagement que mène la SOLEAM avec un double objectif :

➤ Le relogement d'urgence

SOLEAM loue des chambres et des studios dans la résidence sociale Pierre Leca à Marseille 3<sup>e</sup> destinés à répondre au relogement d'urgence de personnes occupant des logements présentant un danger. Le relogement de ces ménages est donc lié à leur mise en sécurité.

➤ L'attribution de logements

Le second volet de cette convention concerne la possibilité d'attribution de logements dans les résidences gérées par ADOMA sur Marseille des ménages ayant été relogés provisoirement dans la résidence. Cette mesure concerne aussi bien les personnes seules (hommes ou femmes) que les couples sans enfant.

Fin 2016, un studio et une chambre sont vacants. La convention est maintenue à titre de précaution, dans le cas où des négociations amiables de lots occupés aboutiraient, nécessitant un relogement urgent, et dans la perspective des acquisitions à venir sous DUP.

#### d) Charte de relogement

Cette convention dont les signataires et partenaires du projet sont l'Etat, la communauté urbaine Marseille Métropole, la Ville de Marseille, le Nouveau Logis Provençal et la SOLEAM vise à établir le cadre dans lequel les habitants du périmètre de l'opération sont relogés ainsi que le principe de ces relogements.

Elle précise les modalités de financement, de réservation et de mise à disposition du contingent réservataire de chaque partenaire financier dans le cadre des opérations de construction et permet notamment de fixer le mode d'attribution des logements sur le principe que les partenaires Ville, Préfecture et NLP cèdent leurs contingents respectifs aux ménages issus de l'opération pour un "premier tour".

50 % de logements construits par le NLP dans le cadre de la RHI sont réservés, dans le contingent des signataires, pour un premier tour aux locataires issus de l'opération.

La typologie des logements à produire par le bailleur NLP a été étudiée en amont avec le Pôle d'Action Sociale de La SOLEAM, de manière à assurer une cohérence entre l'offre et la demande de logements pour l'opération de RHI St Mauront-Gaillard.

15 logements de la Résidence Amidonnerie ont ainsi été réservés à ces ménages.

Toutefois, fin décembre 2015, cette charte n'avait toujours pas été présentée en Conseil Municipal et elle n'est donc aujourd'hui plus d'actualité.

SOLEAM a toutefois bénéficié des contingents Ville (3 logements), NLP (7 logements) et d'une partie du contingent Préfecture (qui en a conservé 2 logements pour servir ses besoins relatifs à la loi DALO), lors des relogements sur la Résidence Amidonnerie.

La livraison des 38 logements de la Résidence Bons Voisins, à l'horizon 2020 permettra le relogement des derniers ménages en plan de relogement.

Concernant le relogement prévisionnel des ménages souhaitant exercer leur droit au retour, la SOLEAM se tournera naturellement vers ces partenaires pour pouvoir bénéficier de ces contingents, dans les conditions prévues par cette charte.

#### I.4. Etudes techniques et Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	Afin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B2194/409-Mise en sécurité et Neutralisation	-401911	-295133	73,43%
B2194/430-Travaux de VRD Phases I et II	-818713	-820253	100,19%
B2194/431-Phase III-Tvx/VRD	-417331		
B2194/440-Travaux de Placettes Phases I et II	-141719	-94198	66,47%
B2194/441-Phase III-Placettes	-436291		
B2194/442-Travaux d'Aménagement Temporaires	-105327	-45327	43,03%
B2194/450-Travaux d'Office	-31161	-31161	100,00%
B2194/460-Sondages et Fouilles	-328307	-118914	36,22%
3-Budget Travaux	-2681260	-104986	52,40%
B2194/410-Travaux de Démolition Antérieurs	-278590	-278589	100,00%
B2194/411-Ilot Amidonnerie	-297232	-297231	100,00%
B2194/412-Autres Immeubles Ilot Sud	-281988		
B2194/413-5, Rue Guichard/32 Auphan	-173461	-79400	45,77%
B2194/414-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6 Rue Gaillard)	-79333	-7183	9,00%
B2194/415-8, Rue Gaillard	-43200		
B2194/416-10, Rue Gaillard	-36000		
B2194/417-10a, Rue Gaillard	-95640		
B2194/418-12, Rue Gaillard	-14400		
B2194/419-28 Guichard	-68331	-68331	100,00%
B2194/420-32, Rue Guichard (L96)	-21024		
B2194/422-70, Rue Pyat (L191)	-47040		
B2194/424-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-103231	-31397	30,41%
3a-Budget Démolitions	-154070	-76631	49,51%
B2194/501-Honoraires Techniques	-35251	-34795	98,71%
B2194/502-MOE VRD	-69246	-54598	78,85%
B2194/503-MOE Demol	-88791	-45730	51,50%
B2194/504-Diagnostic	-25106	-3078	12,26%
B2194/505-Paysagiste	-5400		
B2194/506-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)	-59532	-15965	26,82%
3b-Budget Honoraires Techniques	-283326	-154166	54,41%

##### a) Livraison de la résidence Amidonnerie et travaux d'aménagement de la voirie

En partie nord du périmètre, La résidence Amidonnerie dont les travaux avaient débuté en janvier 2014 a été livrée par le Nouveau Logis Provençal (NLP) le 30 novembre 2015.

Parallèlement, la SOLEAM avait lancé les travaux d'aménagement définitifs de la voirie et des réseaux divers de l'îlot Amidonnerie au mois de juin 2015. L'entreprise en charge de l'exécution des travaux est Eiffage Travaux Publics Méditerranée avec la maîtrise d'œuvre de SEBA Méditerranée.

Ce chantier a pris un retard conséquent suite à des défauts d'implantation de la résidence de l'Amidonnerie (NLP) au détriment de l'espace public qui ont nécessité une révision du projet de voirie.

La réception des ouvrages est intervenue le 24/03/16. Une réserve reste à lever concernant un dispositif de confortement d'un mur de soutènement. L'entreprise de travaux est dans l'attente d'une autorisation formelle du NLP auquel appartient ce mur pour intervenir.

##### b) Conception du projet en partie sud (Phase III)

Suite aux études urbaines et réglementaires de l'agence d'urbanisme Marc Petit et de Territoires Urbains, l'AVP initial de SEBA Méditerranée a été repris en intégrant la nouvelle placette P3 autour du lavoir, l'escalier qui la relie à la rue Félix Pyat, une nouvelle implantation des bâtiments à construire suivant les contraintes réglementaires du zonage UBt1 du PLU, et l'aménagement final du carrefour Auphan-Amidonnerie faisant maintenant l'objet de la phase III.

En mai 2016, NLP a relancé sa maîtrise d'œuvre, l'Atelier Mossé-Gimmig, et a produit une nouvelle esquisse du projet selon le zonage futur, UBT1. Cette esquisse a pour avantage de limiter la zone de parking au niveau des bâtiments situés le long de la future impasse Guichard et de supprimer ainsi le haut mur de soutènement donnant sur le parvis de l'école et accueillant l'entrée de celle-ci. Le parvis de l'école est ainsi dégagé et bénéficie d'un meilleur ensoleillement. De plus, deux places de parking et un accès privatif ont été aménagés au profit de la copropriété du 30, rue Guichard.

La question de l'entrée de l'école reste cependant complexe et une solution qui permette de respecter les contraintes de la DGAVE pour l'entrée de l'école, de la métropole pour l'espace public et son entretien et de NLP pour son programme de logements sociaux reste à trouver

#### c) Sortie de l'école sur la future place sud - Articulation entre les maîtrises d'ouvrage

Plusieurs réunions de coordination entre la SOLEAM, la DGAVE, NLP, ainsi que MPM et MRU ont été tenues à ce sujet. La Métropole (DEPC) a fait part de ses inquiétudes quant à la gestion de l'espace public au contact de l'entrée de l'école et quant à la fonctionnalité de l'entrée de l'école telle que proposé dans l'esquisse. La Métropole a donc insisté pour que soit bâtie une vraie entrée d'école, suffisamment visible et confortable, ou que l'espace public soit repoussé à l'alignement sur la rue Félix Pyat de manière à créer un parvis d'école privatisé. Au cours d'une réunion tenue le 20/12/16, la DGAVE et la vie scolaire ont fait part de leurs réserves sur cette dernière proposition.

La SOLEAM a donc adressé un courrier à la DEPC afin d'obtenir un avis formel de sa part.

MRU a de son côté mobilisé son AMO « qualité des espaces publics » pour réfléchir à des propositions de traitement de l'entrée de l'école prenant en compte les contraintes des différents partis prenant.

Ces propositions ont été présentées le 13 février 2017. Une option a été retenue mais des points impactant le projet de NLP sont encore à détailler.

#### d) Travaux de mise en sécurité

La SOLEAM a signé en avril 2014 un marché d'une durée de 4 ans avec le prestataire Qualirenov pour neutraliser les immeubles maîtrisés par la SOLEAM.

Des interventions sont régulièrement programmées pour murer et renforcer la protection anti intrusion des immeubles du patrimoine. La zone étant sujette à de nombreux problèmes d'occupation illégale les risques de dégradation sont élevés.

D'importants travaux de neutralisation ont également été engagés lors de la libération des immeubles 2/4 Gaillard, 18 et 20 Guichard.

Quelques travaux de purge et de sécurité (toiture et façade) ont été engagés préalablement à la réalisation de la fresque par Meta 2 sur l'immeuble 8 Gaillard.

#### e) Travaux de démolition 5 Guichard et 32 Auphan

Compte tenu de leur position isolée par rapport à l'ensemble des autres immeubles, et du fort risque de squatt, il a été décidé de procéder à la démolition de ces deux immeubles dès 2016.

#### f) 5 rue Guichard

La démolition de cet immeuble étant subordonnée à celle du mur de l'immeuble mitoyen, après désamiantage, SOLEAM s'est rapprochée de la Ville de Marseille propriétaire de ce bien pour coordonner les travaux.

La DGAVE a préalablement du faire déposer le toit en en fibro-ciment contenant de l'amiante de son bâtiment.

Durant l'année 2016, la SOLEAM a engagé toutes les études préalables à la démolition et diligenté la consultation d'entreprises de désamiantage et de démolition.

La démolition de l'immeuble a été achevée le 1<sup>er</sup> février 2017.

#### g) 32 rue Auphan

Cet immeuble a été acquis à l'amiable en date du 31 janvier 2015. La démolition de l'immeuble a été achevée le 1<sup>er</sup> février 2017.

### **I.5. Aménagements transitoires**

#### a) Projet artistique et jardins partagés

Le « Passage jardinier » conçu par Didier Courbot et ses jardins partagés ont été inaugurés le 4 juin 2014 sur les parcelles de terrain de SOLEAM situés aux 6, 8 et 10 rue Guichard.

Une convention de mise à disposition du terrain d'une durée de trois ans signée entre la SOLEAM et la Fédération Léo Lagrange permet à la Maison Pour tous Saint Mauront de disposer de cet espace et d'y mener des activités avec son public. L'entretien du terrain est à la charge du centre social.

La gestion du lieu par la Maison Pour Tous est très satisfaisante et l'expérience est concluante.

Ce lieu en grande partie destiné au jardinage permet aussi d'accueillir des manifestations et des temps de convivialité. De nombreuses manifestations et animations organisées sur ce site par la Maison pour tous ont ponctué l'année. Le jardin propose des parcelles dédiées et collectives. Il est demandé à tout bénéficiaire de signer une charte d'engagement définissant le mode de fonctionnement du jardin.

Ce jardin constitue aujourd'hui un véritable espace de convivialité dans le quartier et de nombreuses familles s'y sont investies.

Des réunions régulières regroupent les intervenants sur l'opération (Ville de Marseille, MRU, centre social, SOLEAM, Politique de la Ville...) autour de cette thématique.

Une réflexion est en cours pour permettre d'exporter cette activité sur un autre site à proximité, avant le démarrage des travaux de démolition en partie sud, permettant une transition dans de bonnes conditions.

#### b) 8 Gaillard - Réalisation d'une fresque

Dans l'attente de la construction de la future résidence Bons Voisins, la SOLEAM propose de mettre à disposition d'associations ou structures associatives, un linéaire de façades d'immeubles et clôtures de terrains dans une démarche d'embellissement, pour permettre la réalisation de fresques visibles sur, et depuis l'espace public.

Une réflexion s'est engagée avec le GIP Politique de la ville et un partenariat a été conclu avec l'association META 2, accompagnée par un financement politique de la Ville.

Le choix s'est porté sur l'immeuble 8 Gaillard, pour sa situation stratégique à l'entrée du quartier, derrière le jardin.

Pour s'assurer de la faisabilité du projet, SOLEAM a engagé un diagnostic technique de structure du bâti prenant en compte le processus de réalisation des travaux projetés et réalisés des travaux de purge et de sécurité sur la base des préconisations avant l'engagement des travaux.

Une convention de mise à disposition temporaire à titre gracieux a été signée entre les parties. La durée de la mise à disposition est limitée dans le temps, justifiée par les démolitions et reconstructions prévues au 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

Le projet a consisté en la réalisation d'une fresque avec des motifs de couleurs vives de végétaux en rappel au jardin, réalisée sur panneaux fixés directement sur la façade au moyen de tasseaux. De cette façon, l'association pourra récupérer et exporter son œuvre en fin d'exposition.

Cette œuvre a été inaugurée en décembre 2016 en présence de Mme la Maire de secteur.

#### c) Aménagements temporaires en partie sud

Le bilan d'opération intègre une subvention MRU pour financer des aménagements temporaires à hauteur de 79 600 euros TTC.

Après la mise en œuvre du projet artistique de D. Courbot en partie sud et l'aménagement des terrains en jardins partagés, la SOLEAM a donc engagé une réflexion sur l'aménagement d'espaces temporaires

pouvant être développé sur d'autres parcelles et envisagé, à cet effet, de confier à un prestataire une mission de conception réalisation.

Préalablement à toute décision d'aménagement, SOLEAM a confié à l'Association "le Fil à Initiatives" une mission de pré qualification des besoins et/ou attentes des habitants et usagers pour lui permettre de s'assurer de l'intérêt du projet, déterminer la nature de ces aménagements et d'enrichir la réflexion à venir sur l'aménagement définitif des futures places prévues au projet d'aménagement.

Cette démarche a permis d'associer des habitants du quartier à la réflexion sur l'aménagement d'un nouvel espace public temporaire sur les parcelles des 5, 26 et 28 rue Guichard aujourd'hui libres de constructions. L'étude rendue en mars 2016 a mis en évidence une attente particulière des habitants d'espaces de jeux pour les enfants et d'espaces d'attente et de convivialité pour les parents.

## I.6 – Cessions

Pas de cessions en 2016. Les terrains seront cédés à l'opérateur après relogement des ménages, conduite des études préalables et démolition des immeubles, au 3<sup>e</sup> trimestre 2019.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	Afin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A2194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)	352066	352067	100,00%
A2194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)	541785		
A2194/123-Ilot Bons Voisins Est	304030		
1-Cessions	1197881	352067	29,39%

## I.7 – Participations du Concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	Afin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A2194/410-Participation Equilibre Vdm	4914000	4914000	100,00%
A2194/420-Participations Equilibre Métropole	1502036	700000	43,69%
A2194/428-Mpm-Voiries Primaires	170065	68026	40,00%
A2194/429-Mpm-Placettes	73537	18243	24,81%
3-Budget Participations	6759538	5700269	84,33%

## II. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2017 ET SUIVANTES

### II.1. Foncier

#### a) Acquisitions auprès des propriétaires privés

Depuis le dépôt du dossier de DUP en Préfecture (juillet 2015) des contacts ont été pris avec des propriétaires privés dont les biens figurent à la DUP d'aménagement permettant l'acquisition amiable de 4 lots.

Il est peu probable que des acquisitions amiables interviennent au cours de l'année 2017.

10 propriétaires restent encore concernés par la DUP pour 19 lots.

#### b) Protocole foncier VDM /SOLEAM

Il était prévu de signer en 2017 un nouveau 4<sup>ème</sup> protocole foncier avec la Ville de Marseille pour acquérir les derniers lots encore propriété Ville. Ce protocole concerne une maison située au 12 rue Gaillard, deux parcelles de terrain et un lot de copropriété situé au 10A rue Gaillard.

### c) Consignations

Dans le cadre de l'expropriation Loi Vivien de l'immeuble 20 Amidonnerie, Marseille Aménagement a consigné ou payé en décembre 2010 les indemnités provisionnelles fixées par France Domaine (auprès de la CDC, des notaires ou avocats des expropriés).

Par suite de la caducité de cette 1<sup>ère</sup> DUP Vivien, une nouvelle DUP Vivien sur l'immeuble du 20, Amidonnerie a été obtenue en novembre 2011. Dans le cadre de cette nouvelle procédure et par mesure de précaution, Marseille Aménagement a procédé à une nouvelle consignation en février 2012.

Les indemnités provisionnelles ont donc été consignées deux fois pour un total de **161 198 €**

Il a été déconsigné en 2016 la somme de 89.960€ concernant 5 propriétaires, ce montant s'imputant sur l'opération en remboursement de trésorerie et en 2017 la somme prévisionnelle de 71.238 € étant précisé que cette somme de 71.238€ sera à parfaire ou diminuer en fonction des jugements en fixation d'indemnités d'expropriations qui seront rendus en 2017 et des éventuels appels.

### d) 10 rue Gaillard - Cas particulier de la mosquée

En juillet 2013, l'option de relocalisation de la mosquée du 10 rue Gaillard au 27 rue Auphan dans des locaux appartenant à la Ville a été retenue par tous les partenaires. Cette solution est apparue nettement plus opérationnelle que la cession en vue de la réalisation d'une construction neuve du terrain à bâtir 1, rue des Bons Voisins.

Un protocole foncier de cession a donc été signé entre la Ville de Marseille et l'Association Comorienne culturelle et musulmane de Marseille en date du 13 septembre 2013 avec un prix de cession de 300 000€.

Toutefois, ce dernier n'a pu être réitéré dans les temps impartis. En outre, le projet des Associations Comorienne culturelle et musulmane de Marseille a évolué car il prévoit désormais la démolition totale des constructions existantes et la construction à neuf d'une mosquée, pour une surface de plancher de 712 m2 environ. De ce fait, un nouveau protocole a été signé entre les parties en décembre 2015.

Par ailleurs, une promesse unilatérale de vente du 10 rue Gaillard, siège actuel de la mosquée a été signée par la SOLEAM avec les deux associations le 7 mai 2014 pour un prix de 150.800 €.

Cette promesse est, de fait, aujourd'hui caduque, notamment au regard de la non réalisation des clauses résolutoires (obtention du permis de construire pour la restructuration du 27 rue Auphan et réitération de l'acte au plus tard le 30 décembre 2015).

Un nouveau permis de construire ayant été déposé par les Associations en 2015, SOLEAM a préparé une nouvelle promesse dont le projet leur sera proposé à la délivrance du nouveau PC.

La date de réitération de l'acte prendra en compte le calendrier prévisionnel des opérations en partie sud du périmètre de la RHI.

En 2016, les Associations n'ont pas réuni la somme nécessaire à l'acquisition du local 27 Auphan et aux travaux.

En 2017, une réflexion commune est engagée avec la Ville pour valider une stratégie auprès des Associations. Conformément aux clauses du protocole foncier, la Ville mettra en demeure les associations de finaliser l'acquisition du 27 Auphan. Si le projet ayant fait l'objet du dépôt de Permis de construire s'avère dans un premier temps trop ambitieux, il sera demandé aux associations de réfléchir à un projet de réhabilitation des locaux, intermédiaire, et réalisable rapidement, l'état des locaux actuels au 12 Guichard étant préoccupant et peu adapté.

### e) DUP Aménagement

#### Calendrier prévisionnel :

✓ Délibération de la métropole	1er trimestre 2017
✓ Arrêté de DUP et de cessibilité	2 è trimestre 2017
✓ Ordonnance d'expropriation	3 è trimestre 2017
✓ Notification des offres d'indemnités	3 è trimestre 2017
✓ Jugement et fixation d'indemnités	2 è trimestre 2018

Il est presque certain que l'arrêté de DUP fera l'objet d'un recours contentieux de la part d'au moins un propriétaire, étant précisé que les recours ne sont pas suspensifs  
Suivant ce calendrier, SOLEAM pourrait prendre possession des biens avec une maîtrise foncière totale fin 2018.

## II.2. Volet administratif

### a) Subventions

Subvention voirie primaire hors placettes : demande de deuxième acompte à adresser à MRU/CG/CR/Ville au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre. Demande de prorogation de l'échéance du 31/12/2020 effectuée le 11 janv 2017 auprès de la DDTM pour présentation au Comité National d'Engagement de l'ANRU (prévu fin 2017)

Subvention voirie primaire placettes : demande d'avance et de premier acompte à adresser à MRU/CG/CR/Ville au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre. Demande de prorogation de l'échéance du 31/12/2020 effectuée le 11 janv 2017 auprès de la DDTM pour présentation au Comité National d'Engagement de l'ANRU (prévu fin 2017).

Subvention pré-opérationnelle (ANAH) : reformuler la demande de solde en demande d'acompte au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre.

Subvention opérationnelle Etat partie nord (ANAH) : Solde.

Subvention opérationnelle Etat partie sud (ANAH) : demande de subvention à compléter et à soumettre à l'ANAH au 2<sup>ème</sup> trimestre.

Subvention opérationnelle partie nord (Région) : demande de solde à adresser au 3<sup>ème</sup> trimestre.

Subvention opérationnelle partie sud (Région) : demande à adresser au 3<sup>ème</sup> trimestre.

### b) Expulsions

Malgré une surveillance régulière et des interventions systématiques concernant la mise en sécurité et la fermeture des bâtiments, le patrimoine est régulièrement investi et SOLEAM va devoir engager de nouvelles procédures d'expulsion pour mettre en sécurité certains immeubles et y engager les études préalables à démolition nécessaires.

Il est prévu début 2017 d'engager des procédures d'expulsion concernant les immeubles 6, 10 et 12 rue Gaillard à fin de neutralisation qui pourraient être mises en œuvre dans le courant du 2<sup>è</sup> semestre 2017.

### c) 30 rue Guichard

Objectif : vote de la scission de copropriété et mise en place d'un syndic bénévole au 2<sup>è</sup> trimestre 2017.

## II.3. Social

### Relogement - Accompagnement des ménages

L'acquisition en partie sud de lots occupés (par voie amiable ou DUP) pourra concerner 10 ménages qui intégreront le plan de relogement et seront suivis par le Pôle d'Action Sociale de la SOLEAM tout au long de la phase de relogement.

Cet accompagnement au relogement se déroule en 3 phases :

- Avant le relogement

Le diagnostic réalisé auprès du ménage au cours de l'enquête sociale qui suit chaque première rencontre, permet d'établir un premier profil socio-économique nécessaire à la recherche d'un logement adapté. Ce diagnostic permet notamment de mettre en adéquation :

- La typologie du logement à rechercher avec la composition familiale du ménage à reloger
- Le loyer avec ses ressources financières
- L'étage en fonction de l'âge ou de l'état de santé
- La zone géographique en fonction des desideratas et / ou de l'offre de logement disponible.

Ce travail auprès de chaque ménage est réalisé en partenariat avec le service logement de la Ville de Marseille pour les aspects liés à la recherche de logements. Le partenariat est développé également avec les institutions et/ou associations intervenant sur le secteur de l'opération, les référents sociaux ayant en charge le cas échéant l'accompagnement de certains ménages à reloger.

Il est question de proposer un accompagnement global pour promouvoir et faciliter les relogements. Il faut préciser que de nombreuses situations administratives (absence de déclaration d'impôts, irrégularité du séjour pour les étrangers, droits non ouverts auprès d'organismes...) doivent être débloquées avant d'envisager un relogement. Cela peut avoir un impact sur la durée des relogements.

Des premières enquêtes ont été réalisées auprès de trois ménages après acquisition en juillet 2016 de trois logements situés dans la copropriété du 32 Guichard.

Les autres ménages occupant des lots appartenant à des copropriétaires privés, dont les biens figurent à la DUP ne seront rencontrés qu'à partir de l'obtention de l'arrêté de cessibilité attendu au 2<sup>e</sup> trimestre 2017. Cet accompagnement outre sa contrainte opérationnelle doit permettre au ménage relogé de se réinsérer d'abord par le biais d'un logement décent, qui corresponde à ses besoins qu'ils soient familiaux, professionnels, financier afin que le relogement soit vécu comme un vecteur de promotion sociale. Un travail particulier autour des frais inhérents au relogement est effectué avec le ménage, bien en amont du déménagement pour permettre d'anticiper les dépenses, d'autant plus que les budgets sont pour la plupart très fragiles et peu élastiques. Un travail de médiation autour des droits et devoirs du locataire est également effectué et permet de faciliter les relations bailleur/locataire. Même si l'état de dégradation des logements laisse à penser que le départ du ménage en sera facilité, il n'en est rien. L'accompagnement du ménage est effectué dans toutes les étapes et notamment au moment de l'entrée dans le nouveau logement qui constitue la deuxième phase de l'accompagnement.

#### ➤ Pendant le relogement

Cette phase peut concerner tant le relogement provisoire que définitif. Elle débute au moment de la concrétisation de la proposition de logement jusqu'à l'obtention du logement. Il s'agit d'aider le ménage à constituer un dossier recevable en commission d'attribution logement (CAL) ; pour les relogements définitifs. Le ménage doit répondre aux critères administratifs et financiers propres à chaque bailleur social. Une fois l'acceptation par la CAL, le ménage est accompagné pour toutes les étapes précédentes l'entrée dans le logement : visite du logement, signature du bail, état des lieux. De même que le pôle d'action sociale constitue les dossiers d'aides au logement, les dossiers de demande d'aide financière s'il y a lieu, l'ouverture des compteurs d'énergie... Ces démarches se font, essentiellement, avec la participation du ménage relogé.

Comme le prévoient les textes en vigueur, les frais inhérents au relogement : frais de déménagement, de garde meuble, de résiliation et d'ouverture des compteurs électriques, gaz ou d'eau et changement d'adresse sont à la charge de l'opérateur.

Cependant, des aides au relogement pourront être octroyées :

- ✓ Prise en charge de mobilier de première nécessité conforme au règlement du FSL pour les ménages qui ne peuvent solliciter ce fonds.
- ✓ étude en interne de toute autre demande spécifique liée au relogement du ménage.

#### ➤ Après le relogement

L'accompagnement au relogement par le pôle d'action sociale de SOLEAM cesse en général 6 mois après le relogement. Néanmoins ce suivi peut être renouvelé une fois si besoin. Par ailleurs, si cela s'avère nécessaire au moment du relogement ou par la suite, une orientation spécifique de type ASELL ou MASP, est effectuée vers un partenaire social afin qu'il prenne le relais. Il s'agit de s'assurer de l'installation durable du ménage dans son logement.

Il est à noter que le parc relais de logements provisoires dans le diffus n'existe plus.

A compter du 1er janvier 2017, les relogements provisoires seront réalisés aux Jardins de l'Espérance dans le 14<sup>e</sup> arrdt essentiellement proposant des logements meublés, du type 1 au type 4.

Ce dispositif implique la prise en charge par l'opérateur des frais de garde meuble.

10 chambres et un studio ADOMA en centre-ville sont conservés pour les besoins des relogements provisoires des personnes isolées.

Enfin, le dispositif de logement temporaire, piloté par la Ville, reste toutefois mobilisable par SOLEAM pour les besoins opérationnels ou lorsqu'il est question d'insécurité des occupants dans leur logement.

## **II.4. Etudes techniques et travaux**

### a) Projet d'aménagement VRD partie sud (phase III)

L'AVP révisé de la phase III a été remis en octobre 2014.

L'estimation du coût des travaux de la phase III a été évaluée par SEBA Méditerranée à 652 998,50 € HT.

NLP a repris son projet et une esquisse architecturale a été remise en mai 2016 (voir plus haut).

Un travail de coordination technique entre la SOLEAM, la Métropole, NLP et la DGAVE est en cours car de nombreuses interfaces entre les projets sont à optimiser au niveau de la future entrée de l'école F. Pyat.

Le PRO VRD sera développé à partir des plans d'APS de la résidence Bons-Voisins Ouest qui sera rendu vers le 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 (à condition que le problème de l'entrée de l'école soit résolu). Le service instructeur sera en mesure d'étudier le projet à la lumière du zonage UBt1 qui entrera en vigueur sur le terrain qui nous concerne à partir de l'émission par la Préfecture de l'arrêté de DUP-accessibilité valant mise en compatibilité du PLU.

Objectif : lancement des études de PRO VRD Phase III fin 2017.

### b) Démolition

Le marché de maîtrise d'œuvre démolition dont GINGER CEBTP est le titulaire est toujours actif. Après démolition des 5 Guichard et 32 Auphan, il concerne les immeubles, 2-6-8-10 rue Gaillard.

Les immeubles 6, 8, 10 et 12 rue Gaillard sont aujourd'hui occupés illégalement. Une procédure d'expulsion devrait être initiée début 2017 pour permettre au maître d'œuvre et aux diagnostiqueurs (amiante, plomb et termites) de rentrer dans les lieux et de faire leurs inspections.

Objectif : lancement AVP démolition sur ces immeubles avec intervention du maître d'œuvre au 2<sup>ème</sup> semestre 2017.

### c) Travaux de mise en sécurité

#### Logements occupés

Suite à l'acquisition de 3 lots occupés au 32, rue Guichard, SOLEAM a fait réaliser un diagnostic afin de lister les travaux nécessaires liés à la sécurité des occupants. Après chiffrage, l'entreprise prestataire du marché « travaux de mise en sécurité » interviendra pour la réalisation de ces travaux. A ce jour, il n'a pas encore été possible de les mettre en œuvre et de trouver une date avec les locataires.

Ces travaux sont programmés dans courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

Cette démarche est systématique lors de toute acquisition de logement occupé.

#### Immeubles vacants

Des travaux de sécurisation du patrimoine sont engagés régulièrement tout au long de l'année, notamment pour prévenir les tentatives de squatt. Des procédures d'expulsion étant programmées pour l'année 2017, des travaux de mise en sécurité seront engagés.

## **II.5. Aménagements temporaires en partie sud**

Le bilan d'opération intègre une subvention MRU pour financer des aménagements temporaires à hauteur de 79 600 euros TTC. Deux parcelles de terrain nu, 5 et 26/28 Guichard peuvent faire l'objet d'aménagements.

L'étude de préfiguration des besoins rendue en mars 2016 par l'association Le Fil a mis en évidence une attente particulière des habitants d'espaces de jeux pour les enfants et d'espaces d'attente et de convivialité pour les parents.

Il est prévu de confier à un prestataire une mission de conception réalisation pour l'aménagement de l'une ou l'autre de ces parcelles. Une consultation auprès de structures associatives sera lancée au 2<sup>e</sup> trimestre 2017 dans l'objectif d'une réalisation des travaux et livraison du futur aménagement en septembre 2017.

Calendrier prévisionnel :

Elaboration d'un cahier des charges

Consultation de structures associatives

Choix de la structure, livraison de l'aménagement

1<sup>er</sup> semestre 2017

3<sup>e</sup> trimestre 2017

## **II.6. Cessions**

Pas de cessions prévues de 2017 à 2018.

Futures cessions : prévues 3<sup>e</sup> ou 4<sup>e</sup> trimestre 2019, suivant libération de nos terrains d'assiette

### III. ANALYSE DES VARIATIONS BUDGÉTAIRES CONSTATÉES DANS LE CRACL AU 31/12/2016

#### BUDGET FONCIER

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B0194/1-Acquisitions (vdm) (yc Commissions)	-2198127	-2198127	
B0194/2-12 Gaillard	-45000	-45000	
B0194/3-10a Gaillard Lot 2	-15250	-15250	
B0194/4-Parcelle 4715	-3000	-3000	
B0194/5-Parcelle 91	-2500	-2500	
1-Budget Acquisitions (vdm)	-2263877	-2263877	
B0194/100-Acquisitions	-1734392	-1734392	
B0194/111-Consignation			
1-Budget Acquisitions	-1734392	-1734392	
B0194/101-12 Guichard	-155000	-130554	-24446
B0194/103-22 Guichard	-30000	-16550	-13350
B0194/104-32 Guichard-Bonito	-50000	-38550	-11150
B0194/105-10a Gaillard	-40000	-52275	12275
B0194/106-Prato Fonds de Parcelle	-30000	-29970	-30
B0194/107-70 F. Pyat 91 Sci Image	-85000	-90576	5576
B0194/110-16 Guichard	-120000	-149550	29550
1a-Budget Acquisitions Dup	-510000	-508725	-1275
B0194/108-10 Gaillard	-150800	-150800	
B0194/109-32 Guichard	-90000	-71000	-19000
1b-Budget Acquisitions Amiable	-240800	-221800	-19000
B0194/112-Frais Acquisition	-258836	-46853	-212483
B0194/113-Conservation des Hypothèques		-11515	11515
B0194/114-Notaire		-124154	124154
B0194/115-Frais Succession		-24847	24847
B0194/116-Frais Juridiques (Avocat, Dup; Huissiers, Com Enquêteur)		-47143	47143
1c-Budget Frais Acquisitions	-258836	-253512	-5324

#### Acquisitions de la Ville de Marseille

Pas d'évolution sur ce poste

#### Consignations

Pas d'évolution de ce poste ; le budget reste à 0 €, les déconsignations successives prévues en 2016 et 2017 n'ayant un impact que sur la trésorerie.

#### Acquisitions DUP et amiables

La légère diminution du poste budget foncier de 5 324€ s'explique pour partie par la négociation amiable de 3 logements initialement prévus sous DUP et par une estimation de France Domaine de certains lots inférieure au prévisionnel.

#### Frais d'acquisitions

Diminution de ce poste en lien avec la diminution du poste acquisitions.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B2194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup	-121551	-75761	-45790
B2194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..		-21378	21378
B2194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...		-16367	16367
B2194/204-Dup-Enquêtes Parcellaires Huissier Pr Affichage, Rem Commissaire Enquêteur		-12083	12083
2-Budget Etudes	-121551	-125389	4338

Au 31/12/2015, le poste « études » a été éclaté par sous section « Mission Urbaniste faisabilité Capacité », « Mission Géomètre » et « DUP-Enquêtes Parcellaires » à concurrence du même montant à savoir environ 45K€.

Légère augmentation de 4K€ des études à programmer pour les années suivantes.

## BUDGET TRAVAUX

### Travaux de démolition

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B2194/410-Travaux de Démolition Antérieurs	-248164	-233320	-14744
B2194/411-Ilot Amidonnerie	-248522	-248522	
B2194/412-Autres Immeubles Ilot Sud	-234990	-234990	
B2194/413-5, Rue Guichard/32 Auphan	-140635	-145152	4517
B2194/414-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6 Rue Gaillard)	-66367	-66367	
B2194/415-8, Rue Gaillard	-36000	-36000	
B2194/416-10, Rue Gaillard	-30000	-30000	
B2194/417-10a, Rue Gaillard	-71367	-79700	8333
B2194/418-12, Rue Gaillard	-12000	-12000	
B2194/419-28 Guichard	-57794	-57794	
B2194/420-32, Rue Guichard (L96)	-17520	-17520	
B2194/422-70, Rue Pyat (L191)	-34967	-39200	4233
B2194/424-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-96323	-86081	-10742
3a-Budget Démolitions	-1295449	-1287046	-8403

Ce poste est resté globalement stable. Des ajustements comme expliqués ci-dessous ont amené à une réduction de 8 403 € HT.

#### Travaux de démolition antérieurs

L'écart est dû au fait que le budget a été soldé à l'engagé.

#### Démolition du 5, rue Guichard et du 32, rue Auphan

La démolition de ces immeubles a été réalisée en même temps. Le budget a été légèrement dépassé de 4 517 € HT.

#### Démolition du 10a, rue Gaillard

Le versement de la retenue de garantie de STPR pour la démolition de l'îlot Amidonnerie a été imputée sur cette ligne au CRAC à fin 2015 car non provisionné à la ligne adéquate sur le CRAC précédent.

La situation est aujourd'hui corrigée et la ligne a été augmentée de 8 333 € HT.

#### Démolition du 70, rue Pyat (L191)

Le calcul a été revu sur la base d'une superficie à démolir de 112 m<sup>2</sup> au coût de 350 €/m<sup>2</sup> HT (parcelle étroite et imbriquée) d'où une augmentation de 4 233 € HT.

#### Frais hors démolition (dépose réseaux)

Le calcul a été repris sur la base de 15% des frais de démolition restant à effectuer.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B2194/408-Travaux de Réhabilitation			
B2194/409-Mise en Sécurité et Neutralisation	-272970	-335625	62655
B2194/425-Travaux sur Mitoyens			
B2194/430-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-735196	-685006	-50190
B2194/431-Phase 3-Tvx VRD	-319303	-348192	28889
B2194/440-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-138067	-118168	-19899
B2194/441-Phase 3-Placettes	-398994	-363576	-35418
B2194/442-Travaux d'Aménagement Temporaires	-66333	-87339	21006
B2194/450-Travaux d'Office	-34388	-26055	-8333
B2194/460-Sondages et Fouilles	-273712	-273712	
3-Budget Travaux	-2238963	-2238173	-790

Le budget travaux est resté stable mais des redistributions au sein des rubriques budgétaires ont été opérées.

### Mise en sécurité et neutralisation

Le coût de ces travaux a été réévalué en fonction des biens immobiliers qui vont revenir en gestion à la SOLEAM suite à la conclusion du protocole n°4 avec la Ville de Marseille et à l'acquisition des lots restants par voie d'expropriation. Le surcoût est de 62 655 € HT.

### Travaux de VRD phase 1 et 2

Cette rubrique budgétaire a été soldée. Elle regroupe les travaux de VRD phases I et II. Un gain de 50 190 € HT a été obtenu.

### Travaux de placettes phase 1 et 2

Le budget était supérieur au réalisé de 19 899 € HT.

### Travaux de VRD – Phase 3

Afin de rester dans l'enveloppe de la subvention, la prévision correspondant au solde après phase 1 et 2 de la subvention dévolue aux infrastructures hors placette. L'écart est de 28 889 € HT.

### Travaux de placettes – Phase III

Ce budget prévisionnel correspond à la différence entre l'estimation AVP (SEBA Méditerranée, 2015) de 652 998,5 € assortie du taux de tolérance coût prévisionnel (6%) des travaux et coût de réalisation (3%) des travaux et le budget travaux VRD Phase III. Cette rubrique est réduite de 35 418 € HT.

### Travaux d'aménagement temporaires

En sus du coût de l'aménagement du jardin partagé, une provision de 50 000 € HT a été ajoutée pour l'aménagement d'un nouvel espace public temporaire. La rubrique est augmentée de 21 506 € HT.

### Travaux d'office

Cette ligne peu utilisée a été réduite de 8 333 € HT.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B2194/501-Honoraires Techniques	-250529	-29981	-221048
B2194/502-MOE VRD		-57350	57350
B2194/503-MOE Demol		-74107	74107
B2194/504-Diagnostic		-20921	20921
B2194/505-Paysagiste		-4500	4500
B2194/506-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)		-49542	49542
3b-Budget Honoraires Techniques	-250529	-236501	-14028

### Budget honoraires techniques

Cette ligne est réduite de 14 028 € HT. La rubrique budgétaire initiale intitulée « honoraire » technique a été scindée en plusieurs rubriques spécifiques. Au cours de cette opération le budget honoraire techniques a été soldé pour correspondre à l'engagé, ce qui a entraîné cette légère réduction.

### BUDGET DEPENSES ANNEXES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B2194/600-Charges de Gestion (Divers)	-507588	-207261	-300327
B2194/601-Taxes Foncières		-111302	111302
B2194/603-Edf-Sem		-7361	7361
B2194/604-Taxes sur les Salaires		-51242	51242
B2194/605-Assurances		-16700	16700
B2194/606-Af Syndic		-164498	164498
B2194/610-Etudes Réalisées			
B2194/611-Communication	-53304	-53304	
B2194/612-Réservation Logements et Gestion Locative	-506906	-506906	
4-Budget Dép. Annexes	-1068298	-1019374	51576

### Charges de gestion

Le budget « Dépenses annexes » a été scindé en plusieurs rubriques particulières. Le poste charges de gestion a été augmenté au regard des dépenses envisagées en lien avec la procédure de DUP.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B2194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10000	-10000	
B2194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-537143	-537234	91
B2194/A321-Rémunération sur Recettes 7% HT	-80765	-80765	
B2194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10000	-10000	
B2194/A412-Rémunération Forfaitaire Relogement	-485000	-485000	
Aa40-Rémunération Société	-122208	-122299	91

### Rémunérations sur dépenses

Le poste Rémunérations sur dépenses (7% sur recettes HT) est ajusté au regard de l'évolution des dépenses de l'opération.

### BUDGET RELOGEMENT

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B2194/120-Frais de Relogement	-152579	-146315	-5964
1d-Budget Relogement	-152579	-146315	-5964

Recalage du poste frais de relogement (coût des déménagements, changement d'adresse, garde meuble...)

### BUDGET FRAIS FINANCIERS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B2194/A401-Frais financiers Ct	-33674	-36771	3097
B2194/A402-Frais financiers Lt	-320265	-320265	
Aa30-Frais financiers	-353939	-357036	3097

Légère variation des frais financiers court terme, liée à la trésorerie de l'opération.

## RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A2194/120-Cessions de Charges Foncières	1153786		-1153786
A2194/121-Ilots Amidonnerie (38 Logements)		352067	352067
A2194/122-Ilots Bons Voisins (42 Logements)		513540	513540
A2194/123-Ilots Bons Voisins Est		288180	288180
1-Cessions	1153786	1153787	1

Budgets inchangés

## Participations ANRU/Etat/ Région :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A2194/111-Partie Opérationnelle Sud	2782209	1117698	-1664511
A2194/112-Partie Pré-Opérationnelle		1014612	1014612
A2194/113-Partie Opérationnelle Nord		650199	650199
2-Budget Subventions Anah	2782209	2782609	300
A2194/425-Participation PRU (Anru, Gpv, Cum)	1411605		-1411605
A2194/426-Gpv-Voies Primaires (Vdm/Cg/Cr)		346536	346536
A2194/427-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)		224113	224113
A2194/430-Anru-Voies Primaires		516598	516598
A2194/431-Anru-Placettes		80757	80757
2a-Subventions PRU	1411605	1168004	-243601
A2194/110-Subventions Région	278220	278220	
2b-Budget Subventions	278220	278220	

### Subvention ANAH

Cette ligne du dernier CRAC a été scindée en 3 rubriques budgétaires reflétant exactement les subventions accordées par l'ANAH ou restant à demander.

### Subvention PRU

Cette rubrique budgétaire a été scindée en distinguant les subventions accordées pour l'aménagement de VRD et de placettes selon les cotes parts y participant.

### Produits divers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A2194/510-Produits de Gestion	31553	36394	4841
A2194/610-Produits financiers	16669	15945	-724
4-Budget Divers	48222	52339	4117

Légère augmentation du poste Produits de gestion lié à des recettes locatives

### Participations du concédant:

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A2194/410-Participation Equilibre Vdm	4914000	4914000	
A2194/420-Participations Equilibre Métropole	1602036	1602036	
A2194/428-Mpm-Voiries Primaires		170065	170065
A2194/429-Mpm-Placettes		73637	73637
3-Budget Participations	6516036	6759638	243602

**Bilan prévisionnel TTC au 31/12/16 194-RHI ST MAURONT GAILLARD**

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Acquisitions Vdm	-2263877	-4117	-2267994
1-Budget Acquisitions	-1734392		-1734392
1a-Budget Acquisitions Dup	-508725		-508725
1b-Budget Acquisitions Amiable	-221800		-221800
1c-Budget Frais Acquisitions	-253512	-40668	-293880
1d-Budget Relogement	-146515	-25236	-171851
2-Budget Etudes	-125989	-24245	-150234
3-Budget Travaux	-2238173	-443287	-2681460
3a-Budget Démolitions	-1287046	-25324	-1540270
3b-Budget Honoraires Techniques	-236501	-46825	-283326
4-Budget Dép. Annexes	-1219874	-84571	-1304445
Aa30-Frais Financiers	-357036		-357036
Aa40-Rémunération Société	-1222999		-1222999
Aa50-TVA	-577958	616	-577342
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-12194297</b>	<b>-921257</b>	<b>-13115754</b>
1-Cessions	1253787	44094	1297881
2-Budget Subventions Anah	2782509		2782509
2a-Subventions Pru	1268004		1268004
2b-Budget Subventions	278220		278220
3-Budget Participations	6759638		6759638
4-Budget Divers	52339	238	54777
<b>Sous-total recettes</b>	<b>12194297</b>	<b>46532</b>	<b>12241029</b>
<b>D2194/A520-TVA Résiduelle</b>			<b>874723</b>

**Chéancier prévisionnel réglementé TTC 94-RHI ST MAURONT GAILLARD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	Ann 2016	2017	2018	2019	2020
	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	30-oct
B94/1-Acquisitions/dm (Yc Commissions)	-2020244	-2020245				1
B94/2-12 Gaillard	-45000		-7329	-12564	-12564	-12543
B94/3-10a Gaillard Lot2	-15250		-15250			
B94/4-Parcelle 4715	-3000		-3000			
B94/5-Parcelle 91	-2500		-2500			
1-Budget Acquisitions/dm	-2267994	-2202245	-28079	-12564	-12564	-12542
B94/100-Acquisitions	-1734392	-1553014	-81378			
B94/111-Consignation			-81378	81378		
1-Budget Acquisitions	-1734392	-1734392				
B94/101-12 Guichard	-130554	-18000	-11254			
B94/103-22 Guichard	-16550		-16550			
B94/104-32 Guichard-Bonito	-38550		-38550			
B94/105-10a Gaillard	-52275		-52275			
B94/106-Prato Fonds de Parcelle	-29970		-29970			
B94/107-70 F Pyat 91 Sc Image	-90576		-90576			
B94/110-16 Guichard	-149850		-149850			
1a-Budget Acquisitions/Dup	-508725	-18000	-490725			
B94/108-10 Gaillard	-150300			-150300		
B94/109-32 Guichard	-71000	-71000				
1b-Budget Acquisitions Amiable	-221300	-71000		-150300		
B94/112-Frais d'Acquisition	-55201	-22060	-5397	-9252	-9252	-9240
B94/113-Conservation des Hypothèques	-11515	-10016		-604	-895	
B94/114-Notaire	-142206	-83549	-9516	-16380	-16380	-16381
B94/115-Frais Succession	-29172	-14773		-6750	-7549	
B94/116-Frais Juridiques (Avocat, Dup, Huissiers, Com Enquêteur)	-55786	-23784	-9089	-7544	-7544	-7525
1c-Budget Frais Acquisitions	-293380	-154182	-24002	-40630	-41320	-33246
B94/120-Frais de Relogement	-171351	-115919	-11112	-14940	-14940	-14940
1d-Budget Relogement	-171351	-115919	-11112	-14940	-14940	-14940
B94/201-Etudes d'Urbanisme/Dup	-90501	-77242	-3683	-3228	-3228	-3220
B94/202-Mission Urbaniste (Faisabilité, Capacité..)	-25133	-25133				
B94/203-Mission Géomètre (Opsia, Geos Etc...)	-20000	-5727	-2324	-3384	-3384	-3381
B94/204-Dup-Enquêtes Parcellaires (Huissier, Pr affichage, Rem Commissaire Enquêteur)	-14500		-2359	-4044	-4044	-4053
2-Budget Etudes	-150234	-108102	-8366	-11256	-11256	-11254
B94/409-Mise en Sécurité et Neutralisation	-401911	-295133	-20217	-28360	-28360	-28341
B94/430-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-818713	-820253	1541			-1
B94/431-Phase 3-Tvx/VRD	-417331					-417331
B94/440-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-141719	-94198	-4720			-1
B94/441-Phase 3-Placettes	-436291					-436291
B94/442-Travaux d'aménagement temporaires	-105327	-45327	-22106	-37396		2
B94/450-Travaux d'Office	-31161	-31161				
B94/460-Sondages / Fouilles	-328307	-118914		-79180	-130213	
3-Budget Travaux	-2681260	-1040486	-88302	-145336	-159073	-88263
B94/410-Travaux de Démolition Antérieurs	-278590	-278589				-1
B94/411-Ilot Amidonnerie	-297232	-297231				-1
B94/412-Autres Immeubles Ilot Sud	-281388				-281388	
B94/413-5, Rue Guichard/32 Duphan	-173361	-79300	-94061			
B94/414-Angle Pyat/Gaillard (2 et 6 Rue Gaillard)	-79333	-7183		-72649		-1
B94/415-8, Rue Gaillard	-43200			-43200		
B94/416-10, Rue Gaillard	-36000			-36000		
B94/417-10a, Rue Gaillard	-95540				-95540	
B94/418-12, Rue Gaillard	-14300				-14300	
B94/419-28 Guichard	-68331	-68331				
B94/420-32, Rue Guichard (L96)	-21024				-21024	
B94/422-70, Rue Pyat (L191)	-47040				-47040	
B94/424-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-103231	-31397	-1029	-23328	-47376	-1
3a-Budget Démolitions	-1540370	-762331	-95090	-175177	-507568	-4

**Échéancier prévisionnel réglé TTC 2016-2017-2018-2019-2020 MAURONT GAILLARD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	Ann 2016	2017	2018	2019	2020
	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	30-oct
B20194/501-Honoraires techniques	-35251	-34795	-456			
B20194/502-MOE VRD	-69246	-54598		-2015	-8137	-3596
B20194/503-MOE Demol	-88791	-45730	-4939		-3822	
B20194/504-Diagnostic	-25106	-3078			-22028	
B20194/505-Paysagiste	-5000			-5000		
B20194/506-CSPS (Contrôle Technique (Demol+voiries))	-59532	-15065	-491	-1328	-1328	-1320
3b-Budget Honoraires techniques	-28326	-15466	-986	-2143	-8115	-16716
B20194/600-Charges de Gestion (Divers)	-24529	-109765	-27150	-4664	-4664	-1586
B20194/601-Taxes Foncières	-111802	-105802	-980	-180	-180	-1860
B20194/603-Edf-Sem	-8125	-7266	-140	-240	-240	-239
B20194/604-Taxes sur les Salaires	-51242	-4543	-5899			
B20194/605-Assurances	-16700	-12531	-679	-164	-164	-162
B20194/606-Aff Syndic	-16498	-15358	-527	-164	-164	-1625
B20194/610-Etudes Réalisées						
B20194/611-Communication	-62107	-47107	-243	-488	-488	-481
B20194/612-Réservation Logements (Gestion Locative)	-54442	-43624	-2432	-2760	-2760	-2766
4-Budget Dép. Annexes	-120445	-91796	-6750	-8340	-8340	-5219
B20194/A401-Frais Financiers Ct	-36771	-3273	-700	-1200	-1200	-198
B20194/A402-Frais Financiers Dt	-32065	-32066				1
Aa30-Frais Financiers	-35736	-35239	-700	-1200	-1200	-197
B20194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10000	-10000				
B20194/A310-Rémunération sur Dépenses % HT	-53734	-33398	-25647	-39218	-55335	-8336
B20194/A321-Rémunération sur Recettes % HT	-80765	-24644			-56220	-1
B20194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10000					-10000
B20194/A412-Rémunération forfaitaire Relogement	-485000	-425004	-20000	-20000	-20000	4
Aa40-Rémunération Société	-122999	-793146	-45647	-59218	-13155	-9333
B20194/A510-TVA non récupérable	-57742	-1866	-93765	-160740	-160740	-160731
Aa50-TVA	-57742	-1866	-93765	-160740	-160740	-160731
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-13115754</b>	<b>-8790670</b>	<b>-963024</b>	<b>-877244</b>	<b>-1205371</b>	<b>-1279445</b>
A20194/121-Ilots Amidonnerie (38 Logements)	352066	352067				-1
A20194/122-Ilots Bons Voisins (42 Logements)	541785				541785	
A20194/123-Ilots Bons Voisins Est	304030				304030	
1-Cessions	1997881	352067			845815	-1
A20194/111-Partie Opérationnelle Sud	1117698			55849	55849	
A20194/112-Partie Pré-Opérationnelle	11014612	56880	446232			
A20194/113-Partie Opérationnelle Nord	650199	455139	195060			
2-Budget Subventions Anah	2782509	1023519	641292	55849	55849	
A20194/426-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)	346536	12045	104803			121288
A20194/427-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)	224113		78500			14513
A20194/430-Anru-Voiries Primaires	516598	346859				169740
A20194/431-Anru-Placettes	80757	12114	15100			53543
2a-Subventions Pru	168004	479118	19803			490184
A20194/110-Subventions Region	278220	42276	44799	11085	5441	2619
2b-Budget Subventions	278220	42276	44799	11085	5441	2619
A20194/410-Participation Equilibre Vdm	4914000	4914000				
A20194/420-Participations Equilibre Métropole	1602036	700000	260000	157704	155055	329277
A20194/428-Mpm-Voiries Primaires	170065	68026	40815			61224
A20194/429-Mpm-Placettes	73537	18243	22117			33177
3-Budget Participations	6759638	5700269	322932	157704	155055	423678
A20194/510-Produits de Gestion	38832	35624	3207			1
A20194/610-Produits Financiers	15945	12058	729	1056	1056	1046
4-Budget Divers	54777	47682	3936	1056	1056	1047
<b>Sous-total recettes</b>	<b>12241029</b>	<b>7645231</b>	<b>1211362</b>	<b>827694</b>	<b>1615216</b>	<b>941527</b>
C20194/710-Emprunts Encaissements	2700000	2700000				
C20194/720-Avances Encaissement	1000000	1000000				
C20194/810-Crédit de TVA		365139	-5767	-10296	-10296	-10280
D20194/A520-TVA Résiduelle	874723	1240	142198	243768	243768	243749
D20194/A610-Remboursement Emprunts	-2700000	-2700000				
D20194/A620-Remboursement Avances	-1000000					-1000000
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>874723</b>	<b>1366379</b>	<b>84231</b>	<b>141372</b>	<b>141372</b>	<b>-858631</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>			<b>220940</b>	<b>553509</b>	<b>645331</b>	<b>196548</b>
						<b>-1</b>

TABLEAU DES ECARTS HT 194-RHI ST MAURONT GAILLARD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
1-Budget Acquisitions/dm	-2263877	-2263877	
1-Budget Acquisitions	-1734892	-1734892	
B2194/101-12 Guichard	-155000	-130554	-24446
B2194/103-22 Guichard	-30000	-16050	-13950
B2194/104-32 Guichard-Bonito	-50000	-38050	-11950
B2194/105-10a Gaillard	-40000	-52275	12275
B2194/106-Prato Fonds de Parcelle	-30000	-29070	-30
B2194/107-70 F. Pyat 191 Sci Image	-85000	-90576	5576
B2194/110-16 Guichard	-120000	-149850	29850
1a-Budget Acquisitions Dup	-510000	-508725	-1275
B2194/108-10 Gaillard	-150800	-150800	
B2194/109-32 Guichard	-90000	-71000	-19000
1b-Budget Acquisitions Amiable	-240800	-221800	-19000
B2194/112-Frais d'Acquisition	-258836	-46853	-212883
B2194/113-Conservation des Hypothèques		-11815	11815
B2194/114-Notaire		-124154	124154
B2194/115-Frais Succession		-24847	24847
B2194/116-Frais Juridiques (Avocat, Dup; Huissiers, Com Enquêteur)		-47143	47143
1c-Budget Frais Acquisitions	-258836	-253812	-5824
B2194/120-Frais de Relogement	-152579	-146815	-5964
1d-Budget Relogement	-152579	-146815	-5964
B2194/201-Etudes d'Urbanisme/Dup	-121551	-75761	-45790
B2194/202-Mission Urbaniste Faisabilité, Capacité..		-21878	21878
B2194/203-Mission Géomètre Opsia, Geos Etc...		-16867	16867
B2194/204-Dup-Enquêtes Parcellaires Huissier Pr Affichage, Rem Commissaire Enquêteur		-12083	12083
2-Budget Etudes	-121551	-125889	4338
B2194/409-Mise en Sécurité et Neutralisation	-272970	-335825	62855
B2194/430-Travaux de VRD Phases 1 et 2	-735196	-685006	-50190
B2194/431-Phase B-Tvx VRD	-319303	-348192	28889
B2194/440-Travaux de Placettes Phases 1 et 2	-138067	-118168	-19899
B2194/441-Phase B-Placettes	-398994	-363876	-35118
B2194/442-Travaux d'Aménagement Temporaires	-66833	-87839	21006
B2194/450-Travaux d'Office	-34888	-26055	-8833
B2194/460-Sondages et Fouilles	-273712	-273712	
3-Budget Travaux	-2238963	-2238973	-790
B2194/410-Travaux de Démolition Antérieurs	-248164	-233220	-14744
B2194/411-Ilot Amidonnerie	-248522	-248522	
B2194/412-Autres Immeubles Ilot Sud	-234990	-234990	
B2194/413-5, Rue Guichard/32 Auphan	-140635	-145152	4517
B2194/414-Angle Pyat/Gaillard 2 et 6 Rue Gaillard)	-66667	-66667	
B2194/415-8, Rue Gaillard	-36000	-36000	
B2194/416-10, Rue Gaillard	-30000	-30000	
B2194/417-10a, Rue Gaillard	-71867	-79700	8833
B2194/418-12, Rue Gaillard	-12000	-12000	
B2194/419-28 Guichard	-57794	-57794	
B2194/420-32, Rue Guichard (L96)	-17520	-17520	
B2194/422-70, Rue Pyat (L191)	-34967	-39200	4233
B2194/424-Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	-96823	-86081	-10742
3a-Budget Démolitions	-1295449	-1287046	-8403

TABLEAU DES ECARTS HT 194-RHI ST MAURONT GAILLARD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B2194/501-Honoraires Techniques	-250529	-29481	-221048
B2194/502-MOEVRD		-57850	57850
B2194/503-MOE Demol		-74107	74107
B2194/504-Diagnostic		-20921	20921
B2194/505-Paysagiste		-4500	4500
B2194/506-CSPS et Contrôle Technique (Demol+voiries)		-49642	49642
3b-Budget Honoraires Techniques	-250529	-236501	-14028
B2194/600-Charges de Gestion (Divers)	-507588	-207561	-300027
B2194/601-Taxes Foncières		-111802	111802
B2194/603-Edf-Sem		-7361	7361
B2194/604-Taxes sur les Salaires		-51242	51242
B2194/605-Assurances		-16700	16700
B2194/606-Aff Syndic		-16498	16498
B2194/611-Communication	-53804	-53804	
B2194/612-Réservation Logements et Gestion Locative	-506906	-506906	
4-Budget Dép. Annexes	-1068298	-1019874	51576
B2194/A401-Frais Financiers Ct	-33674	-36771	3097
B2194/A402-Frais Financiers Lt	-320265	-320265	
Aa30-Frais Financiers	-353939	-357036	3097
B2194/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-10000	-10000	
B2194/A310-Rémunération sur Dépenses 7% HT	-537143	-537234	91
B2194/A321-Rémunération sur Recettes 7% HT	-80765	-80765	
B2194/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-10000	-10000	
B2194/A412-Rémunération Forfaitaire Relogement	-485000	-485000	
Aa40-Rémunération Société	-1022908	-1022999	91
B2194/A510-TVA non récupérable	-577958	-577958	
Aa50-TVA	-577958	-577958	
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-12090079</b>	<b>-12094097</b>	<b>4018</b>
A2194/120-Cessions de Charges Foncières	1053786		-1053786
A2194/121-Ilot Amidonnerie (38 Logements)		352067	352067
A2194/122-Ilot Bons Voisins (42 Logements)		513540	513540
A2194/123-Ilot Bons Voisins Est		288180	288180
1-Cessions	1053786	1053787	1
A2194/111-Partie Opérationnelle Sud	2782209	1017698	-1664511
A2194/112-Partie Pré-Opérationnelle		1014612	1014612
A2194/113-Partie Opérationnelle Nord		650199	650199
2-Budget Subventions Anah	2782209	2782509	300
A2194/425-Participation Pru (Anru, Gpv, Cum)	1011605		-1011605
A2194/426-Gpv-Voiries Primaires (Vdm/Cg/Cr)		346536	346536
A2194/427-Gpv-Placettes (Vdm/Cg/Cr)		224113	224113
A2194/430-Anru-Voiries Primaires		516598	516598
A2194/431-Anru-Placettes		80757	80757
2a-Subventions Pru	1011605	1068004	-243601
A2194/110-Subventions Region	278220	278220	
2b-Budget Subventions	278220	278220	
A2194/410-Participation Equilibre Vdm	4014000	4014000	
A2194/420-Participations Equilibre Métropole	1602036	1602036	
A2194/428-Mpm-Voiries Primaires		170065	170065
A2194/429-Mpm-Placettes		73537	73537
3-Budget Participations	6516036	6759638	243602
A2194/510-Produits de Gestion	31553	36894	4841
A2194/610-Produits Financiers	16669	15945	-724
4-Budget Divers	48222	52339	4117
<b>Sous-total recettes</b>	<b>12090078</b>	<b>12094097</b>	<b>4019</b>

## ECART ENTRE PREVISIONNEL ET REALISE 2016 DEPENSES

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Acquisitions Consignation	0 -93710	0 -93710	0 0	
<b>Somme a</b>	<b>Budget Acquisitions</b>	<b>-93710</b>	<b>-93710</b>	<b>0</b>	
	Acquisitions Vdm (Vc Commissions)	0	0	0	
	12 Gaillard	45000	0	-45000	
	10 Gaillard Lot 2	15250	0	-15250	Le concédant est passé de la VDM à l'AMP, ce qui a retardé le protocole d'acquisition. Il est prévu d'être réitéré sur 2017
	Parcelle 4735	3000	0	-3000	
	Parcelle 391	2500	0	-2500	
<b>Somme a</b>	<b>Budget Acquisitions Vdm</b>	<b>65750</b>	<b>0</b>	<b>-65750</b>	
	12 Guichard	0	18000	18000	Acq prévue sous DUP qui a abouti à amiable
	16 Guichard	0	0	0	
<b>Somme a</b>	<b>Budget Acquisitions Dup</b>	<b>0</b>	<b>18000</b>	<b>18000</b>	
	10 Gaillard	0	0	0	
	32 Guichard	90000	71000	-19000	Acq GUENDOUZ inférieure à l'estimation
<b>Somme a</b>	<b>Budget Acquisitions Amiable</b>	<b>90000</b>	<b>71000</b>	<b>-19000</b>	
	Frais Acquisition	0	0	0	
	Conservation des Hypothèques	0	0	0	
	Notaire	10724	-6234	-16258	Tient compte de la non réalisation des acquisitions
	Frais Succession	0	1393	1393	
	Frais Juridiques (Avocat, Dup...)	12300	6042	-6258	Seul le dossier COHEN a été traité
<b>Somme a</b>	<b>Budget Frais Acquisitions</b>	<b>22724</b>	<b>1302</b>	<b>-21422</b>	
	Frais Relogement	2000	3578	1578	Remise en état du logement HOUZAIMATA non prévue
<b>Somme a</b>	<b>Budget Relogement</b>	<b>2000</b>	<b>3578</b>	<b>1578</b>	
	Etudes Urbanisme/Dup	0	0	0	
	Mission Urbanisme/Faisabilité, Capacité...	3200	4685	1385	
	Mission Géomètre/Dpsia, Géos... etc...	5000	3567	-1333	
	Dup-Enquêtes Parcelles/Huissier/Pré Affichage, Rem...	0	0	0	
	Commissaire Enquêteur	2500	0	-2500	Poste réintégré en frais juridiques
<b>Somme a</b>	<b>Budget Etudes</b>	<b>10700</b>	<b>8252</b>	<b>-2448</b>	
	Travaux de Réhabilitation	0	0	0	
	Mise en Sécurité et Neutralisation	18206	29614	11308	Expulsions qui ont nécessité plus de frais que prévu
	Travaux sur Mitoyens	0	0	0	
	Travaux d'Infrastructures Compétence Cum	19017	19323	3006	
	Travaux d'Aménagement des Placettes	72222	32222	-39000	Procédure Eiffage non aboutie à ce jour
	Travaux d'Office	0	0	0	
	Sondages/Fouilles	0	3060	3060	Etude G4
<b>Somme a</b>	<b>Budget Travaux</b>	<b>280345</b>	<b>258519</b>	<b>-21826</b>	
	Travaux de Démolition	0	0	0	
	Lot Amidonerie	0	0	0	
	Autres Immeubles Lot Sud	0	0	0	
	5, Rue Guichard	108240	70777	-37463	Décalage dans le paiement du solde en 2017
	Angle Pyat/ Gaillard (2 et 5 Rue Gaillard)	0	2538	2538	Travaux préalables à démol
	32, Rue Guichard (L96)	0	0	0	
	32, Rue Duphan (L131)	52200	300	-51900	Marché global avec le Guichard
	70, Rue Pyat (L191)	0	0	0	
	70, Rue Pyat (L190), Garages, Maison	0	0	0	
	Frais Hors Démol (Dépose Réseaux...)	24066	14519	-9547	Dépose des eaux Guichard et Duphan
<b>Somme a</b>	<b>Budget Démolitions</b>	<b>184506</b>	<b>88134</b>	<b>-96372</b>	
	Honoraires Techniques	0	0	0	
	MOE VRD	1333	1698	-235	Ecart de facturation
	MOE Demol	9868	4959	-5009	Ecart de facturation
	Diagnostic	8000	2118	-5882	Ecart de facturation
	Paysagiste	0	0	0	
	CSPS et Contrôle technique (Demol+voiries)	11179	1329	-9250	Ecart de facturation
<b>Somme a</b>	<b>Budget Honoraires Techniques</b>	<b>30980</b>	<b>10205</b>	<b>-20775</b>	
	Charges de Gestion	40000	7605	-32395	Les charges ont été globalement maîtrisées
	Taxes Foncières	0	2153	2153	Des acquisitions provisionnées non réalisées suite à un retard de la DUP
	Af Syndic	0	991	991	
	Edf-Sem	0	177	177	
	Publication+divers	0	10376	10376	
	Assurances	0	1388	1388	
	Etudes Réalisées	0	0	0	
	Communication	3000	0	-3000	
	Réservation Logements et Gestion Locative	17452	18036	584	
<b>Somme a</b>	<b>Budget Dép. Annexes</b>	<b>60452</b>	<b>40326</b>	<b>-19126</b>	
	Frais Financiers Ct	2635	1334	-1201	Tresorerie fin 2015: -253K€ pour une trésorerie fin 2016: -290K€, une trésorerie réelle de +220K€ => baisse des frais financiers
	Frais Financiers Lt	0	0	0	
<b>Somme a</b>	<b>30-Frais Financiers</b>	<b>2635</b>	<b>1334</b>	<b>-1201</b>	
	Rémunération sur Terrains Ville	0	0	0	
	Rémunération sur Dépenses % HT	48704	27006	-21298	Liées aux dépenses
	Rémunération sur Recettes % HT	0	0	0	
	Rémunération de Liquidation (Forfait)	0	0	0	
	Rémunération Forfaitaire Relogement	20000	20000	0	
<b>Somme a</b>	<b>40-Rémunération Société</b>	<b>68704</b>	<b>47006</b>	<b>-21298</b>	
	TVA non récupérable	9851	0	-9851	
	TVA résiduelle	0	0	0	
	Crédit de TVA	0	-52542	-52542	
<b>Somme a</b>	<b>50-TVA</b>	<b>9851</b>	<b>-52542</b>	<b>-151193</b>	
	Remboursement Emprunts	0	0	0	
	Remboursement Avances	0	0	0	
<b>Somme a</b>	<b>60-Remboursement Financement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Total</b>		<b>824537</b>	<b>403004</b>	<b>-421533</b>	

## ECART ENTRE PREVISIONNEL ET REALISE 2016 RECETTES

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Lot Bons Voisins (42 Logements)	0	0	0	
	Lot Bons Voisins Est	0	0	0	
<b>Somme</b>	<b>Cessions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Subventions Region	42 276	42 276	0	
<b>Somme</b>	<b>Subventions</b>	<b>42 276</b>	<b>42 276</b>	<b>0</b>	
	Participation Equilibre Vdm	0	0	0	
	Participations Equilibre Métropole	700 000	700 000	0	
	Participation Pru	32 032	119 035	86 732	Perception avance non prévue + acompte (ANRU) plus important
	Participation Etat	0	0	0	
<b>Somme</b>	<b>Budget Participations</b>	<b>732 032</b>	<b>819 035</b>	<b>86 732</b>	
	Produits de Gestion	13 07	16 153	3 046	Nouveaux locataires sur 2 Guichard
	Produits Financiers	0	295	295	Trésorerie fin 2015: -253K€ pour une trésorerie fin 2016: -290K€, une trésorerie réelle de +220K€ => baisse frais financiers
<b>Somme</b>	<b>Budget Divers</b>	<b>13 07</b>	<b>16 448</b>	<b>3 441</b>	
	Emprunts Encasements	0	0		
	Avances Encasement	0	0		
<b>Somme</b>	<b>70-Moyens de Financement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Total</b>		<b>787 586</b>	<b>877 59</b>	<b>90 072</b>	

  

<b>VARIATION 2016</b>	<b>-36 851</b>	<b>474 755</b>	<b>511 606</b>
-----------------------	----------------	----------------	----------------