

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 14 Décembre 2017

5450

#### ■ Opération Grand Centre Ville - du 1er au 8ème arrondissements de Marseille - Approbation du CRAC au 31 décembre 2016 - Approbation de la prorogation de la durée de la concession d'aménagement passée avec SOLEAM - Approbation de l'avenant 8 à la concession - Approbation de l'avenant 1 à la convention tripartite sur la participation financière de la Ville de Marseille

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

Par délibérations conjointes des 9 février 2009 et 19 février 2009, la ville de Marseille et l'EPCI Marseille Provence Métropole ont approuvé un engagement renforcé pour le centre-ville de Marseille actant le cadre des actions à conduire pour dynamiser son attractivité et affirmer sa centralité.

Par concession d'aménagement notifiée le 20 janvier 2011, l'opération « Grand Centre Ville » a été confiée à la SOLEAM pour contribuer à cette requalification sur 35 pôles de renouvellement urbain, avec pour objectif :

- la production de logements nouveaux ou restructurés à remettre sur le marché locatif et d'accession à la propriété,
- la production de locaux d'activité et d'équipements,
- l'amélioration d'immeubles et de logements privés par un système incitatif auprès des propriétaires,
- le ravalement des immeubles le long d'axes emblématiques – Canebière, Athènes, Rome, Jean Jaurès, Puget, National, Tourette.
- la création de voiries et réseaux nécessaires à la viabilisation du foncier recyclable, et à l'embellissement des espaces publics existant pour stimuler l'investissement en renouvelant l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique des quartiers centraux.

L'opération s'inscrit dans un périmètre de cohérence de 1 000 hectares au sein duquel doit être assurée une coordination avec les opérations sur les grandes infrastructures, telles la piétonisation du Vieux-Port et le plan-guide des espaces publics lié, les projets de rénovation urbaine du Centre Nord et de Saint-Mauront contractualisés avec l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), ainsi que les opérations pilotées par l'établissement public Euroméditerranée.

Par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, l'opération d'aménagement a été transférée à l'EPCI compétent auquel s'est substituée la métropole Aix-Marseille-Provence à compter du 1er janvier 2016. Ce transfert a été constaté par l'avenant 6 à la concession, exécutoire le 23 juin 2016, à l'occasion duquel le contrat s'est vu attribuer le numéro T1600914CO pour son suivi administratif et comptable (remplaçant le numéro de contrat municipal 11/0136).

Depuis le début de l'opération, les Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) ont été régulièrement approuvés par les assemblées délibérantes successivement compétentes :

- par délibérations du Conseil Municipal de Marseille pour les exercices 2011, 2012, 2013,
- par délibération du Conseil Communautaire Marseille Provence Métropole pour l'exercice 2014,
- par délibération URB 020-1424/16/CM du Conseil de Métropole du 15 décembre 2016 pour l'exercice 2015 ; à cette occasion a été approuvé l'avenant n°7 à la concession d'aménagement T1600914CO.

Cet avenant a repris les objectifs ajustés sur 25 pôles de projet, visant à échéance de l'opération :

- la production de 1 400 logements nouveaux ou restructurés locatifs et en accession à la propriété,
- la production de 11 600 m<sup>2</sup> locaux d'activité ou commerce et 9 000 m<sup>2</sup> d'équipements,
- l'amélioration 2 000 logements par les propriétaires grâce à un système incitatif d'aides aux travaux,
- le ravalement de 1 000 immeubles le long des axes emblématiques du centre ville,
- la création et l'amélioration de 47 000m<sup>2</sup> de voiries et d'espace public pour stimuler l'investissement en renouvelant l'attractivité résidentielle et commerciale des quartiers centraux.

L'échéance contractuelle est aujourd'hui fixée au 19 janvier 2021. Toutefois l'article 4 du traité de concession prévoit un bilan d'étape à échéance du 31 décembre 2017 pour permettre d'adapter le contrat aux évolutions de contexte.

Compte tenu des opérations engagées, du délais des procédures d'urbanisme nécessaires à leur mise en œuvre, notamment les Déclarations d'Utilité Publiques, il est proposé de proroger de 5 ans la concession d'aménagement dont le terme est ainsi portée au 31 décembre 2025.

C'est dans cette perspective qu'est examiné le Compte Rendu Annuel de l'opération au 31 décembre 2016, notamment pour la partie prévisionnelle.

Il est en particulier prévu à cette occasion de consolider le sous-bilan financier prévisionnel du pôle Flammarion après que le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Flammarion ait été soumis à concertation publique du 21 juin au 21 juillet 2017 dont le bilan a été approuvé par délibération métropolitaine du 19 octobre 2017.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil de Métropole :

- le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement « Grand Centre Ville » présentant le bilan de l'exercice écoulé, et les prévisions sur les exercices à venir jusqu'à la nouvelle échéance en fonction de la consolidation des sous-bilans par pôle,

-l'avenant 8 à la dite concession prorogeant l'opération jusqu'au 31 décembre 2025 et actualisant l'échéancier de versement des participations,

-l'avenant 1 à la convention tripartite entre la Métropole, la SOLEAM et la ville de Marseille pour le financement d'investissements municipaux, actualisant le programme et fixant l'échéancier de versement de la participation municipale.

La prorogation est proposée sans modification substantielle des équilibres financiers de l'opération :

- Le montant total des dépenses de 235 289 135 euros est inchangé.

- Le montant total des recettes passe de 103 381 179 euros à 102 750 782 euros

Les participations publiques à l'équilibre de l'opération évoluent de manière suivante :

- la participation d'équilibre passe de 73 519 208 euros à 60 700 747 euros dont 45 560 747 euros à la charge de la Métropole et 15 140 000 euros déjà acquittés par la ville de Marseille,

- la participation aux aménagements métropolitains passe de 34 733 974 euros à 47 552 435 euros sur laquelle la TVA est récupérable,

- la participation aux équipements municipaux passe pour la ville de Marseille de 19 192 824 euros à 20 541 671 euros.

- l'apport de foncier en nature passe de 4 426 835 euros à 3 743 500 euros, le différentiel de 683 350 Euros correspond au foncier qui restait à apporter à la concession par la ville de Marseille au moment où la Métropole est devenue concessionnaire ; l'apport foncier sera réévalué à due concurrence du foncier que la ville de Marseille aura pu transférer gratuitement à la Métropole concessionnaire.

Le Compte Rendu Annuel pour l'exercice 2016 affiche les résultats suivants :

DEPENSES :

\*Etudes :

Pour 2016 il était prévu 410 356 euros de dépense sur ce poste. Il a été versé 310 139 euros TTC. Il s'est notamment agit :

.de conduire les diagnostics techniques nécessaires aux campagnes de ravalement,

.de conduire les études techniques concernant le projet de requalification de la place Jean-Jaurès,

.d'engager des études de programmation et de faisabilité pour la restructuration de l'îlot Nationale et la requalification de la place de la Providence,

.de réaliser les études de marché et de programmation urbaine pour définir les grands objectifs sur l'îlot Flammarion.

Globalement ce poste passe de 2 703 150 euros à 3 989 269 euros TTC pour tenir compte du besoin d'études à conduire sur la période 2020 à 2023.

Il est prévu un budget de 424 310 euros pour l'exercice 2017.

\*Acquisitions foncières, gestion et relogements :

Pour 2016 il était prévu 3 314 870 euros de dépenses, relogements et gestion compris. Ont été constatés en dépenses 839 191 euros dont 684 031 euros d'acquisitions foncières, l'écart est dû essentiellement au différé d'acquisition d'un tènement de 2 millions d'euros à l'Etablissement Public Foncier.

La dépense cumulée depuis le début de l'opération est de 9,5 millions d'euros. Ils correspondent :

.13 152 m<sup>2</sup> d'immeuble sur un objectif porté de 47 000 m<sup>2</sup> à 51 000 m<sup>2</sup>,

.1 343 m<sup>2</sup> de logements diffus sur un objectif ramené de 9 100 m<sup>2</sup> à 5 640 m<sup>2</sup>,

.3 760 m<sup>2</sup> de locaux sur un objectif porté de 6 700 m<sup>2</sup> à 20 539 m<sup>2</sup> pour inclure de grands tènements à maîtriser sur le pôle Flammarion,

.433 m<sup>2</sup> de terrains sur un objectif ramené de 20 000 m<sup>2</sup> à 8 610 m<sup>2</sup>, compte tenu de la rareté des tènements libres en tissu dense ancien.

Globalement, sur la durée de la concession prorogée, le poste diminue légèrement de 106 469 996 euros à 102 104 374 euros essentiellement par une révision des évictions commerciales et du coût de gestion du patrimoine.

Il est prévu un budget de 10 475 167 euros pour l'exercice 2017, dont 6,2 millions d'euros d'acquisition ferme de locaux sur le pôle Flammarion auprès de l'Etablissement Public Foncier.

\*Travaux :

Ces dépenses comprennent à la fois les travaux conservatoires et préparatoires sur le foncier acquis, y compris démolitions, mais aussi les travaux de réalisation des programmes d'habitat, d'équipements et d'aménagement des espaces publics dont SOLEAM s'est vue confier la maîtrise d'ouvrage.

En 2016 était prévu un budget de 1 826 458 euros TTC honoraires compris, il a été dépensé 512 627 euros du fait d'un démarrage plus tardif des travaux d'aménagement de la la Place Fare-Petites Maries et d'un coût à la baisse des honoraires de maîtrise d'œuvre initialement prévus pour la place Jean Jaurès.

La dépense cumulée depuis le début de l'opération est de 4,6 Millions d'euros comprenant les démolitions des immeubles insalubres Fonderie-Vieille, les démolitions et le confortement de l'îlot Korsec, l'aménagement sur les terrains libérés d'un city-stade, la restauration complète des immeubles 23, rue de Rome et 23, rue Sénac de Meilhan, l'aménagement des locaux 6, rue de Pressensé pour le relogement d'un commerçant, le démarrage des travaux d'aménagement de la place Fare-Petites Maries.

Il est prévu un budget de 2 673 896 euros pour l'exercice 2017.

Globalement, sur la durée de la concession, ce poste passe de 78 107 557 euros à 75 464 410 euros. Cette baisse de 2,6 millions d'euros s'explique essentiellement par la diminution du poste de réhabilitation complète de logements et de locaux, suite à la diminution de moitié du volume d'acquisition de logements diffus en mauvais état et de l'option de privilégier la cession de foncier à réhabiliter avec cahier des charges.

\*TVA reversée :

Le montant total de la TVA reversée passe globalement de 3 293 777 euros à 8 076 658 euros, soit une augmentation de près de 4,8 millions d'euros. Cette variation s'explique par une augmentation substantielle de TVA collectée en recettes passant de 20,4 à 24 millions d'euros.

**RECETTES :****\*Cessions foncières :**

Il était prévu 144 084 euros de recettes foncières en 2016. Ce sont 26 483 euros qui ont été encaissés du fait du décalage de la recette prévue sur l'îlot Korsec.

Globalement, sur la durée prorogée de la concession, ce poste passe de 85 588 454 euros à 84 531 266 euros par ajustement des prix de commercialisation.

Il correspond à un objectif total actualisé de cession de :

.76 534 m<sup>2</sup> de logements, soit environ 1 400 logements ;

.7 234 m<sup>2</sup> de locaux d'activité ou commerces, au lieu des 11 600 précédemment prévus, du fait de l'augmentation des surfaces d'équipement programmées ;

.250 places de stationnement.

Une recette foncière de 4 569 930 euros est prévue pour l'exercice 2017 dont 2 650 000 euros fermes issus de la vente des cinq immeubles de l'îlot Canebière-Feuillants à AGIR Promotion pour la réalisation d'un hôtel et d'une brasserie sur la Canebière ; signée le 2 décembre 2015, l'acte prévoyait un différé de versement de 18 mois. Le complément de recettes escompté correspond au projet de cession en bloc à un bailleur de trois biens réhabilités ayant servi aux relogements nécessaires à l'opération du pôle Canebière-Feuillants.

**\*Recettes locatives :**

La recette locative prévisionnelle pour 2016 était de 67 853 euros ; une recette de 54 190 euros a été encaissée.

Globalement, sur la nouvelle durée de la concession, le poste est revu à la hausse ; il passe de 1 867 852 euros à 2 429 361 euros du fait de la durée plus longue de portage des locaux loués.

Il est prévu une recette de 108 856 euros sur l'exercice 2017.

**\*Subventions et participations aux investissements :**

Dans le cadre de ses missions SOLEAM est appelée à être maître d'ouvrage d'opérations subventionnées. Il s'agit essentiellement des subventions mobilisées auprès de l'ANRU dans le cadre des projets de renouvellement urbain déjà contractualisés entre les collectivités, l'État et l'Agence. SOLEAM est subventionnée principalement pour :

.le déficit d'îlot Abadie, dans le quartier du Panier,

.le déficit d'îlot Korsec dans le quartier Belsunce,

.l'aménagement de la place Fare Petites Maries, mitoyenne de l'opération précédente.

SOLEAM a encaissé 213 668 euros en 2016.

Globalement le montant des subventions est révisé de 2 924 541 Euros à 5 632 158 Euros pour tenir compte de subventions nouvelles mobilisées auprès de l'ANRU dans le cadre du comité d'engagement de décembre 2016 pour le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU).

Le montant prévisionnel d'encaissement est de 663 314 euros en 2017.

Les participations publiques au bilan de concession se répartissent comme suit :

\*Participation aux équipements publics métropolitains :

Le programme actualisé des aménagements publics métropolitains concédés dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain concerne :

- pôle Mazagran : requalification des rues du Théâtre & Mazagran - Place du Lycée,
- pôle Korsec : aménagement de la Place Fare Petites Maries,
- pôle Flammarion : réalisation d'une trame viaire pour désenclaver des friches mutables.
- pôles Trois Rois / Curiol / Olivier / Nau : requalification de la place Jean Jaurès,
- pôle Nationale-Providence : aménagement de la Place de la Providence,
- pôles Noailles : piétonisation.

Ce programme, détaillé en annexe, correspond à une surface créée ou requalifiée passant de 47 000 m<sup>2</sup> à 56 500 m<sup>2</sup> du fait de l'ajustement du programme de voirie du projet de ZAC Flammarion et de l'extension des emprises requalifiées autour de la place Jean Jaurès.

L'aménagement de l'impasse Fonderie Vieille du pôle Fonderie Vielle est retiré du champ de la concession ; il sera réalisé directement par la Métropole.

Le budget passe de 34 733 974 euros TTC à 47 552 435 euros TTC. Cette évolution est notamment liée :

.à l'introduction des travaux de piétonisation de la rue d'Aubagne à Noailles,

.à la prise en compte de toutes les dépenses subventionnables liées à ces aménagements pour lesquelles la TVA est récupérable.

L'augmentation globale de 12,8 millions euros est compensée par la diminution à due concurrence de la participation métropolitaine à l'équilibre du bilan global.

Des versements à hauteur de 261 365,19 euros ont été effectués en 2016, encaissés en 2017 par SOLEAM. Le versement de participation prévu pour l'année 2017 est de 1 842 533 euros.

\*Participation numéraire du concédant à l'équilibre du bilan :

La participation d'équilibre passe de 73 519 208 euros à 60 700 747 euros.

La Ville concédante jusqu'au 31 décembre 2015 a versé 15 140 000 euros – dont un solde de 640 000 euros perçu par SOLEAM sur l'exercice 2016.

45 560 747 euros sont à la charge de la Métropole concédante à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. La Métropole a versé 6 500 000 euros pour 2016.

Il est prévu un versement de 8 000 000 euros pour 2017.

\*Participation aux équipements municipaux :

Le programme actualisé des équipements municipaux et prestations réalisés dans le cadre de l'opération, objet d'une convention tripartite associée, concerne :

- pôle Korsec : city-stade Korsec et parvis du 3 rue Maurice Korsec auquel s'ajoute les équipements 5 rue Maurice Korsec,
- pôles Noailles : équipement socio-culturel intergénérationnel Domaine Ventre ; équipement jeunesse 44, rue d'Aubagne,
- pôle Nationale-Providence : équipement péri-scolaire (hors achat coque et aménagements),
- pôle Nadar-Pouillon : Jardin des Récollettes – création passage vers le cœur d'îlot ; requalification légère du cœur d'îlot ; mise en sécurité et confortement du 15, rue Thubaneau,
- pôle Folies Bergères : requalification du passage des Folies Bergères,
- pôle Flammarion : réalisation d'un groupe scolaire 8 classes (hors aménagements intérieurs ; sans charge foncière) et provision pour un équipement de proximité,
- pôle Opéra : réalisation de locaux à usage de l'Opéra Municipal.

Ce programme, détaillé en annexe, correspond à une surface d'équipement passant de 9 000 m<sup>2</sup> à 9 935 m<sup>2</sup> lié notamment à l'introduction du traitement des immeubles 3-5, rue Molière dans le pôle Opéra.

Les prestations concernant la mission d'aide aux ravalements de façades et travaux d'office liés seront prises en charge à compter de 2018 par la convention de mandat spécifique entre le ville de Marseille et la SOLEAM mise en place par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2016, ce qui conduit à réduire l'enveloppe prévue au réalisé à fin 2017.

Le budget passe de 19 192 824 euros TTC à 20 541 671 euros TTC. Cette évolution est notamment liée :

- .à la réduction du coût de la mission ravalements de façades sortie du champ de la concession,
- .à la restauration des vestiges du 5, rue Maurice Korsec, suite à l'abandon du projet immobilier privé,
- .à l'introduction d'une enveloppe prévisionnelle pour la réalisation d'un équipement de proximité dans le pôle Flammarion, actuellement à l'étude,
- .à l'introduction de la réalisation des locaux à usage de l'Opéra Municipal dans le cadre de la concession.

Les évolutions de ce programme font l'objet d'un avenant n°1 à la convention de financement tripartite des investissements municipaux.

Un versement de 953 946 euros a été effectué en 2016, encaissé par la SOLEAM en 2017. Le versement de participation prévu pour l'année 2017 est de 1 498 288 euros.

\*Apport en nature :

Les apports en nature transférés à la concession par la ville de Marseille sont valorisés à hauteur de 3 743 500 euros détaillé en annexe.

Le différentiel de 683 350 euros restant à apporter par rapport 4 426 835 euros approuvés au précédent compte rendu sera consolidé lors du prochain compte rendu annuel à hauteur du foncier effectivement transféré par la Ville à la Métropole.

Concernant la trésorerie de l'opération, un emprunt de 2 000 000 euros a été contracté sur l'exercice 2012. Au 31 décembre 2016 cet emprunt est remboursé à hauteur de 1 700 000 euros.

Le remboursement de l'avance de 2 000 000 euros est reporté à la nouvelle échéance de fin de la concession.

Le solde de trésorerie cumulé au 31 décembre 2016 est de +2 779 430 Euros. Un solde positif équivalent est projeté pour 2017. Toutefois compte tenu du lissage dans le temps des participations publiques, SOLEAM envisage de contracter un emprunt de 10 000 000 euros en 2018 remboursé sur 6 ans pour faire face au pic de dépenses de travaux notamment sur les exercices 2019-2020.

Dans le cadre de ses missions d'assistance de la ville de Marseille pour les campagnes de ravalement de façades, la SOLEAM fait état du bilan suivant :

En 2016, des injonctions de façade ont été envoyées sur 52 immeubles (axe rue St Ferréol) portant à 503 le nombre total d'immeubles soumis à l'obligation de ravalement.

133 immeubles sont aujourd'hui ravalés.

A compter de 2018 les missions d'aide au ravalement de façade seront assurées par la SOLEAM dans le cadre d'une convention spécifique passée avec la ville de Marseille.

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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code Général des Impôts ;
- La délibération du Conseil Municipal 09/028/DEVD du 9 février 2009 ;
- La délibération du Conseil Communautaire FCT 008-1929/02CC du 19 février 2009 ;
- La délibération du Conseil Municipal 10/1142/SOSP du 6 décembre 2010 ;
- La délibération du Conseil Municipal 11/0288/SOSP du 4 avril 2011 ;
- La délibération du Conseil Municipal 15/1212/UAGP du 16 décembre 2015 ;
- La délibération du Conseil Communautaire FCT 010-1565/15/CC du 21 décembre 2015 ;
- L'arrêté Préfectoral du 28 décembre 2015 ;
- La délibération du Conseil de Métropole URB 020-1424/16/CM du 15 décembre 2016 ;
- La délibération du Conseil de Métropole URB 009-1413/16/CM du 15 décembre 2016 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence ;

**Oùï le rapport ci-dessus,**

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

- L'avenant 7 entre la Métropole, la ville de Marseille et la SOLEAM à la convention d'aménagement numéro T1600914CO transférant la convention n°11/0136 entre la ville de Marseille et la SOLEAM et ses avenants 1, 2, 3, 4, 5 et 6.
- La convention d'avance numéro n°11/0674 entre la ville de Marseille et la SOLEAM notifiée le 8 juin 2011 et transféré à la Métropole par avenant n°1 et notifiée sous le n°2017-0674.
- La convention tripartite de financement des investissements municipaux signée entre la Métropole, la ville de Marseille et la SOLEAM dûment notifiée sous le n°2017-81192.

**Délibère****Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (ci-annexé) relatif la concession d'aménagement « Grand Centre Ville » numéro T1600914CO, établi au 31 décembre 2016 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

**Article 2 :**

Est approuvé la prorogation de la concession d'aménagement « Grand Centre Ville » jusqu'au 31 décembre 2025.

**Article 3 :**

Est approuvé l'avenant n°8 à ladite concession d'aménagement T1600914CO (ci-annexé).

**Article 4 :**

Sont approuvées les participations de la Métropole :

- à l'équilibre du bilan pour un montant de 45 560 747 euros dont 39 060 747 euros restent à verser au 31 décembre 2016 selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2017 : 8 000 000 euros

2018 : 1 330 145 euros

2019 : 5 043 091 euros

Le versement du solde tel qu'inscrit au plan de trésorerie prévisionnel fera l'objet d'un ajustement annuel et d'un lissage en fonction des besoins actualisés.

- aux aménagements publics métropolitains d'un montant de 47 552 435 euros TTC au 31 décembre 2016 à encaisser selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2017 : 1 842 533 euros

2018 : 6 950 524 euros

2019 : 8 117 991 euros

Le versement du solde tel qu'inscrit au plan de trésorerie prévisionnel fera l'objet d'un ajustement annuel et d'un lissage en fonction des besoins actualisés.

**Article 5 :**

Est approuvé l'avenant 1 à la convention tripartite n°2017-81192 entre la Métropole, la ville de Marseille et la SOLEAM actualisant la participation de la ville de Marseille à la concession d'aménagement « Grand Centre Ville » T1600914CO pour un montant de 20 541 671 euros TTC et l'échéancier de versement (ci-annexé).

A titre indicatif les versements prévus par la ville de Marseille sont les suivants :

2017 : 1 498 288 euros

2018 : 1 816 346 euros

2019 : 6 792 276 euros

**Article 6 :**

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

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

Henri PONS

# OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE

\* \*  
\*

**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**COMPTE RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE LOCALE  
AU 31 DECEMBRE 2016**



## NOTE DE PRESENTATION

### CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique : Concession d'Aménagement n°T1600914CO  
 Titulaire de la CPA : SOLEAM  
 Concédant : Métropole Aix Marseille Provence  
 Convention publique  
 d'aménagement (CPA) : Convention n°11/0136 notifiée le 28/01/2011  
 (Approuvée par DCM n° 10/1142/SOSP du  
 6/12/2010)

Par arrêté préfectoral du 21 décembre 2015, la Concession OGCV a été transférée à l'EPCI compétent dans la perspective de la mise en place, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, de la Métropole d'Aix- Marseille-Provence constaté par avenant n°6

Durée initiale (*article 4*): 10 ans révisable à compter du 28/01/2011  
 avec échéance ferme au 31/12/2017

Prorogation : 5 ans avec échéance au 31/12/2025

Mode de rémunération :

- **Forfaitaire** sur les budgets études, foncier et relogement, commercialisation et animation
- **Proportionnelle** : 8% sur le budget travaux, hors frais financiers
- **Sur objectifs** : en fonction des résultats atteints en matière de commercialisation et des travaux de ravalement réalisés par les propriétaires
- **De liquidation** : forfait égal à 0,5 % de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT à l'exclusion de la rémunération du concessionnaire , des frais financiers et des participations du concédant

### CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION

Superficie : 1 000 hectares (périmètre de cohérence)  
 35 pôles de projets  
 18 axes de ravalement

Vocation : Mixte (Logements – Activités/ Commerces –  
 parkings, équipements et espaces publics, travaux  
 d'office Ravalement de façades)

**Objectifs quantitatifs révisés :**

- *Dépenses :*

**Acquisitions**

D'immeubles : 51 000 m2 soit 204 immeubles (23 974 m2 identifiés)  
 De logements diffus : 5 640 m2 soit 112 logements (4 340 m2 identifiés)  
 De locaux diffus : 20 539 m2 (20 539m2 identifiés)  
 De parcelles : 8 610 m2 (3 610 m2 identifiés)  
 Evictions commerciales : 57 évictions dont 27 identifiées

**Relogements**

Temporaires : 234 ménages dont 86 programmés  
 Définitifs : 210 ménages dont 108 programmés

**Travaux :**

De réhabilitation complète de logements :	équivalent de 95 logements traités
De construction de places de parking :	250 places
De construction d'équipements publics :	9 935 m <sup>2</sup>
D'aménagement d'espaces publics :	56 520 m <sup>2</sup>

**- Recettes :****Cessions**

De surfaces à réhabiliter (libre) :	25 273 m <sup>2</sup> soit 101 immeubles
De surfaces à réhabiliter (social) :	5 012 m <sup>2</sup> soit 20 immeubles
De charges foncières logements neufs (libre) :	29 393 m <sup>2</sup>
De charges foncières logements neufs (social) :	12 062 m <sup>2</sup>
De logements restructurés :	4 794 m <sup>2</sup> soit 95 logements
<b>Soit un total de 76 534 m<sup>2</sup> représentant 1530 logements</b>	
De surfaces pour activités et commerces :	7 234 m <sup>2</sup>
De places de parking :	250 places

**PROCEDURES OPERATIONNELLES MISES EN OEUVRE (DUP, ZAC, ...)**Dossiers en cours d'instruction en Préfecture :

DUP logements sociaux étudiants pôle Korsec

Dossiers prêts à être déposés en Préfecture:

DUP équipement péri scolaire Pôle Nationale Providence

Dossiers en cours d'élaboration ou à préparer :

DUP équipement social intergénérationnel Pôle Ventre Lieutaud

DUP ORI : différents immeubles pôles Noailles et Nadar

DUP ZAC Flammarion

**ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION**

Dernier bilan :	CRAC à fin 2015 approuvé le 15/12/2016
Budget d'origine :	235,3 Millions € TTC
Budget prévu au présent CRAC:	235,3 Millions € TTC
Participation à l'équilibre d'origine :	95,75 Millions € TTC
Participations à l'équilibre prévues au présent CRAC :	
- Ville de Marseille ex concédante	15,14 Millions € TTC
- Métropole concédante	45,56 Millions € TTC
Participation en nature d'origine (foncier) :	4,0 Millions € TTC
Participation en nature au présent CRAC (Ville de Marseille) :	3,743 Millions € TTC
Participation Ville au présent CRAC: (équipements à vocation municipale et ravalements)	20,541 Millions € TTC
Participation aménagements publics AMP au présent CRAC :	47,55 Millions € TTC

Convention d'avance :	n°11/0674 notifiée le 8/06/2011 (DCM n° 11/0288/SOSP du 4/04/2011) 2 000 000 € remboursable au 26/01/2021 Nouvelle convention à délibérer par AMP
Avenant n°1	approbation du CRAC au 31/12/2011 (DCM n° 12/0973/SOSP du 8/10/2012)
Avenant n°2	approbation du CRAC au 31/12/2012 (DCM n° 13/0939/SOSP du 7/10/2013)
Avenant n°3	approbation du CRAC au 31/12/2013 (DCM n° 14/26640/UAGP du 10/10/2014)
Avenant n°4	Intégration 17 <sup>ème</sup> et 18 <sup>ème</sup> axe de ravalement (DCM n° 15/044/UAGP du 16/02/2015)
Avenant n°5	approbation du CRAC au 31/12/2014 (DCM n° 15/1212/UAGP du 16/12/2015)
Avenant n°6	avenant tripartite de transfert à la Métropole exécutoire à compter du 23 juin 2016 sous n°T1600914CO
Convention d'avance :	Avenant n°1 à la convention d'avance Délibération URB 020-1424/16/CM)
Avenant n°7	approbation du CRAC au 31/12/2015 (Délibération URB 020-1424/16/CM)

<b>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL</b>
---

### I.1- Rappel des caractéristiques et objectifs de l'opération

L'opération « Grand Centre Ville » se développe sur un périmètre de **1000 hectares** environ avec **35 pôles d'intervention ciblés** et préalablement définis, ainsi que **18 axes de ravalement obligatoire**.

Elle vise à accélérer la transformation des quartiers concernés, situés au sein des 1er au 7ème arrondissements, en les plaçant au cœur du processus d'aménagement et de développement durable à mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire marseillais.

Cette opération s'appuie sur un investissement majeur en matière d'habitat, d'urbanisme commercial, d'équipements et d'espaces publics, de tourisme et de vie étudiante. Elle se décline à l'intérieur du périmètre de cohérence et sur des pôles et axes d'intervention prioritaires.

Il s'agit, en effet, d'intervenir sur un groupe d'immeubles ou d'îlots (constituant, chacun, un pôle de projet) de manière coordonnée et multithématique. L'objectif est de concevoir et de mettre en œuvre des programmes complets qui touchent simultanément l'ensemble des composantes de l'habitat et de l'urbain.

La Ville de Marseille à l'origine de l'opération a ainsi repéré un certain nombre d'îlots dégradés ou obsolètes qui nécessitent l'intervention prioritaire de la puissance publique, compte tenu de leur état de vétusté, de leur potentiel ou de leur situation stratégique à l'interface d'autres projets structurants.

Le principe d'intervention par pôle implique des études urbaines et de programmation, des diagnostics d'experts, des propositions et simulations pour aider à retenir le meilleur parti au rapport coût/avantage. Il exige aussi l'utilisation d'une palette d'outils et de procédures allant de la démolition/reconstruction à la réhabilitation du patrimoine privé par les propriétaires traditionnels eux-mêmes.

La méthodologie retenue pour intervenir de manière globale et coordonnée est la suivante :

REPERAGE  
 DIAGNOSTIC  
 PROPOSITION  
 INFORMATION ET CONCERTATION  
 DECISION  
 REALISATION

A titre prévisionnel, les 35 pôles d'intervention visent la maîtrise et le traitement de 87 200 m<sup>2</sup> utiles.

Par des chantiers lancés progressivement selon une programmation glissante, l'opération « Grand Centre Ville » doit permettre, sur la période 2011-2021, le renouvellement urbain à partir de ces pôles.

Pour rappel, les objectifs prévisionnels initiaux étaient les suivants :

- produire 1 500 logements mis sur le marché en accession, accession aidée, locatif adapté et locatif social (production neuve et remise sur le marché après restructuration lourde ou restauration);

- créer 20 000 m2 environ de locaux d'activités ou à vocation d'équipement - enseignement, petite enfance, social, associatif...- ;
- requalifier 15 000 m2 d'espace public ou à vocation publique en lien avec les pôles de projet ;
- inciter à la réhabilitation des immeubles par les propriétaires privés pour environ 2 000 logements, avec un objectif de traitement d'ensemble durable de ces immeubles et en visant particulièrement le soutien aux propriétaires occupants, la lutte contre la vacance, la performance énergétique ;
- ravalier les façades et améliorer les devantures commerciales sur les axes principaux du centre-ville - soit 800 immeubles- ;

## I.2- Le projet aujourd'hui

Les objectifs initiaux ont fait l'objet d'une actualisation lors du Comité de pilotage de l'OGCV du 8 juillet 2015. Il a ainsi été demandé de porter l'effort opérationnel en termes de moyens et de priorités autour des trois secteurs suivants :

- Auphan/Pyat/Bas Industrieux/ Butte St Mauront, situés à l'articulation du projet de rénovation urbaine St Mauront et de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée ; l'objectif étant d'assurer la clôture entre ces opérations majeures et de bénéficier de leur dynamique
- Flammarion, où a été mis en évidence l'opportunité d'une opération d'aménagement concertée sur des grands tènements constitués de friches pour créer une offre de logements de qualité
- Hyper Centre, en stimulant l'investissement privé, l'activité et l'emploi par la requalification de l'espace public, laquelle constitue un signe fort et un catalyseur

Le bilan d'étape prévu à mi opération (2011 à 2016) a permis de mettre en évidence une intervention sur 15 des 25 pôles de projet prioritaires définis, Noailles étant composé de 5 sous opérations, dont deux sont dédiées à des équipements à vocation municipale

Nom Projet	Budget dépenses HT	Budget dépenses TTC
AXE DE RAVALEMENT	598 657	660 751
POLE KORSEC	22 949 815	24 964 535
FONDERIE VIEILLE	1 022 696	1 037 696
POLE FEUILLANTS	8 132 873	8 324 003
POLE MAZAGRAN	5 327 765	6 042 872
POLE PROVIDENCE	6 195 400	7 010 455
POLE FOLIES BERGERES	3 903 176	4 346 079
POLE NADAR	3 841 103	4 121 709
POLE ABADIE HOTEL DIEU	625 177	626 557
POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX	10 712 275	11 605 343
POLE VENTRE LIEUTAUD	2 905 918	3 215 702
POLE ARC PALUD	1 467 463	1 654 955
PLACE JEAN JAURES	17 497 616	20 997 139
<b>TOTAL</b>	<b>85 179 932</b>	<b>94 607 797</b>

Ces premières opérations lancées représentent 40% du budget total initial HT de l'opération Grand Centre Ville.

Par ailleurs, deux nouveaux pôles vont être validés à l'occasion du présent CRAC. Il s'agit de la ZAC Flammarion et du pôle Opéra (voir sous CRAC correspondants).

Ces pôles porteront l'avancement de l'opération en terme de budget à 60% du total HT de l'OGCV ;

Nom Projet	Budget dépenses HT	Budget dépenses TTC
POLE FLAMMARION	38 582 426	45 552 357
POLE OPERA	2 421 294	2 809 288
<b>TOTAL</b>	<b>41 003 720</b>	<b>48 361 645</b>

Au delà des 16 pôles passés en phase opérationnelle, la Soleam a fait réaliser des études pré opérationnelles (définition d'une première OPAH RU, diagnostics urbains sur des secteurs restant à investiguer, études de capacité/ de faisabilité, études de circulation, études environnementales etc...).

Il est à noter le caractère particulier du pôle Auphan, pour lequel la stratégie est en cours de définition sur la base des premières études de capacité et des bilans élaborés, dans lequel des acquisitions d'opportunité ont déjà été effectuées.

Nom Projet	Budget dépenses HT	Budget dépenses TTC
POLE COUTELLERIE	63 396	63 396
POLE NAU	14 593	14 593
POLE TROIS ROIS	22 211	22 211
POLE OLIVIER FERRARI	14 405	14 405
POLE BONS ENFANTS	23 532	23 532
POLE CURIOL	22 211	22 211
POLE AUPHAN	697 751	697 751
POLE FONGATE	527	527
CONSOLAT LIBERATION	13 577	13 577
POLE CHAPE	8 218	8 218
POLE BUTTE ST MAURONT	82 928	82 928
<b>TOTAL</b>	<b>963 347</b>	<b>963 347</b>

Cette actualisation des objectifs s'est opérée à budget constant pour l'opération (235 millions d'Euros TTC).

Dans le cadre de ce Compte Rendu à la Collectivité, il est proposé de proroger l'Opération GCV de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025, afin d'être dans la temporalité de mettre en œuvre les actions sur les pôles actifs et de les impulser sur les pôles prioritaires restants.

Ce CRAC est ainsi présenté sous la forme :

- **de 15 sous bilans** (14 pôles de projet et 1 bilan spécifique aux axes de ravalement), chacun étant composé d'une note de conjoncture spécifique incluant l'ensemble des éléments financiers (Budget/ Ecart et Trésorerie de l'opération concernée)
- **le solde** est présenté sous forme d'un bilan qui précise le reste à réaliser, la présente note de conjoncture étant destinée à détailler les hypothèses de travail retenues
- **enfin il est joint un bilan consolidé** donnant une vision globale de l'opération dans son ensemble (pôles validés et reste à réaliser)

AVANCEMENT SOMMAIRE des OBJECTIFS de l'OGCV (à fin 2016)

1- Produire 1 400 logements

PÔLES	IDENTIFIÉ (Nombre de Logements)	ENGAGÉ (Nombre de Logements)	LIVRE (Nombre de Logements)
Korsec-Velten	175	64	6
Fonderie Vieille	8	4	4
Flammarion	330	330	
Nationale- Providence	29	29	
Abadie	8	8	
Canebière-Feuillants	12	12	12
Noailles	72	4	
Mazagran	23	3	
Nadar Pouillon	14	1	
Coutellerie	14		
Opéra	45		
Auphan	150		
Belle de Mai	250		
Butte St Mauront	60		
Chape	140		
<b>TOTAL de logements</b>	<b>1330</b>	<b>455</b>	<b>22</b>
Soit X % de l'objectif initial	<b>95%</b>	<b>30%</b>	<b>1,5%</b>

2- Créer 20 000m2 de locaux d'activités ou à vocation d'équipements

PÔLES	IDENTIFIÉ (m2)	ENGAGÉ (m2)	LIVRE (m2)
Korsec-Velten	2739	2222	1226
Canebière-Feuillants	4 330	4330	
Fonderie Vieille	487	487	487
Flammarion	3363	2 763	
Folies Bergères	1 584	960	
Nationale- Providence	1034	1 034	
Abadie	104	104	
Arc Palud (44 rue d'Aubagne)	315	315	
Ventre Lieutaud	888	888	
Nadar-Pouillon	590	40	
Noailles	1 192		
Opéra	899		
Mazagran	767		
<b>TOTAL de m2</b>	<b>18 292</b>	<b>13 143</b>	<b>1 713</b>
Soit X % de l'objectif initial	<b>91%</b>	<b>66%</b>	<b>9%</b>

3- Requalifier 56 520 m2 d'espaces publics

PÔLES	IDENTIFIÉ (m2)	ENGAGÉ (m2)	LIVRE (m2)
Korsec-Velten	2 370	2 370	
Flammarion	18 120		
Mazagran	3 780		
Place Jean Jaurès	27 500	27 500	
Nationale- Providence	4 750	4 750	
<b>TOTAL de m2</b>	<b>56 520</b>	<b>34 620</b>	
Soit X % de l'objectif initial	<b>377%</b>	<b>74%</b>	<b>0%</b>

4- Inciter à la Réhabilitation privée d'environ 2 000 logements (concernés)

PÔLES	PROJETÉ (Nombre de Logements)	ENGAGÉ (Nombre de Logements)	LIVRE (Nombre de Logements)
Korsec-Velten	105		
Fonderie Vieille	31		
Flammarion	0		
Mazagran	57		
Opéra	418		
Coutellerie	50		
<b>TOTAL logements</b>	<b>661</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Soit X % de l'objectif initial	<b>33%</b>		

5- Ravalier les façades soit 1000 immeubles (18 axes)

AXES	INJONCTIONS (immeubles)	ENGAGÉ/Dde de subventions (immeubles)	LIVRE (immeubles)
Canebière	73	27	32
Place Jean Jaurès	55	28	24
Quai de la Joliette	8	7	8
Athènes/Dugommier/Garibaldi	56	16	20
Bd National 1	112	42	28
Bd National 2	26	5	1
Belsunce	23	4	4
Thubaneau	9	2	0
Cours Pierre Puget	65	40	16
Bd des Dames	24	0	0
Saint-Ferréol (démarrage février 2016)	52	0	0
<b>TOTAL immeubles</b>	<b>503</b>	<b>171</b>	<b>133</b>
Soit X % de l'objectif initial	<b>50%</b>	<b>17%</b>	<b>13%</b>

OPERATION GRAND CENTRE VILLE : Compte  
Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/2016

## 2. ACTIVITE DE L'ANNÉE ÉCOULÉE, AVANCEMENT DU PROJET, PERSPECTIVES

### 2.1 ETUDES D'URBANISME ET PRE OPERATIONNELLES

#### 2.1.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

La SOLEAM a poursuivi au cours de l'année 2016 le développement des diagnostics, expertises et études pré opérationnelles, en particulier sur les pôles de projet faisant l'objet des sous- bilans ; ces prestations sont donc détaillées sur les notes de conjoncture correspondantes.

Les interventions relatives aux Axes de ravalement sont intégrées au poste Etudes préalables-Architecte/ Urbaniste et ont représenté 42 K€ sur l'année 2016.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 120/Etudes Arc Palud	-38 998	-30 952	79%
B : 120/Etudes Domaine Ventre	-105 478	-54 680	52%
B : 120/Etudes Opéra	-35 993	-1 942	5%
B : 120/Etudes Place Jean Jaures	-234 904	-95 957	41%
B : 120/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-1 411 725	-904 868	64%
B : 121/Etudes City Stade	-20 847	-19 027	91%
B : 121/Etudes Cma Providence	-71 286	-31 210	44%
B : 121/Etudes Réalisation Jardin	-37 944	-24 096	64%
B : 121/Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-30 809	-28 709	93%
B : 122/Etudes Place de la Providence	-71 684	-33 584	47%
B : 122/Etudes Place Fare/Petites Maries	-24 576	-24 312	99%
B : 123/Etudes 5 Maurice Korsec	-24 000		
B : 124/Etudes Parvis 3 M. Korsec	-12 000		
B : 120/Solde Etudes Préalables	-1 869 025	-81 140	4%
<b>ETUDES</b>	<b>-3 989 269</b>	<b>-1 330 477</b>	<b>33%</b>

#### 2.1.2. Les orientations pour les années à venir concernant le budget études

Il est prévu entre 2017 et 2021 un total de dépenses de 1,8 M€, réparties sur les 17 pôles faisant l'objet d'un bilan spécifique (dont 5 pôles composant Noailles).

Par ailleurs, il est prévu sur la période 2017 à 2025 un budget complémentaire de 1,8 M€, en vue d'études préalables sur de nouveaux pôles de projet à déclencher.

### 2.1.3 Analyse des écarts budgétaires du budget ETUDES (cf annexe tableau "ECARTS HT/TTC):

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 120/Etudes Arc Palud	-32 430	-32 498	68
B : 120/Etudes Domaine Ventre	-78 920	-87 923	9 003
B : 120/Etudes Opéra		-30 000	30 000
B : 120/Etudes Place Jean Jaures	-89 132	-195 753	106 621
B : 120/Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-574 344	-1 181 598	607 254
B : 121/Etudes City Stade	-17 676	-17 676	
B : 121/Etudes Cma Providence		-59 272	59 272
B : 121/Etudes Réalisation Jardin		-31 640	31 640
B : 121/Etudes Rénovation Passage Folies Bergères		-25 717	25 717
B : 122/Etudes Place de la Providence		-59 792	59 792
B : 122/Etudes Place Fare/Petites Maries	-20 540	-20 540	
B : 123/Etudes 5 Maurice Korsec		-20 000	20 000
B : 124/Etudes Parvis 3 M. Korsec		-10 000	10 000
B : 120/Solde Etudes Préalables	-1 447 837	-1 557 530	109 693
<b>ETUDES</b>	<b>-2 260 879</b>	<b>-3 329 939</b>	<b>1 069 060</b>

	Bilan approuvé au 31/12/2015	CRAC prévisionnel au 31/12/2016	Ecart en € TTC
Etudes d'urbanisme et pré opérationnelles	2 703 150	3 989 269	+ 1 286 119

Le budget total prévisionnel a été augmenté en fonction des marchés d'études engagés à ce jour, avec pour objectif de permettre de développer des études complémentaires pendant les années restant à courir.

Il est à noter que différents marchés transversaux ont été engagés sur l'opération Grand Centre Ville, dans un souci de prise en compte globale des besoins. Le montant global est ensuite imputé sur chaque sous-opération au fur et à mesure de l'avancement des pôles de projet. Cependant, cette démarche a pu entraîner parfois une estimation des besoins supérieure à ce qui est en fait réellement consommé. Ces marchés pourraient pour certains ne pas être soldés au montant engagé mais dégager un solde positif.

## 3.2 BUDGET FONCIER

### 3.1.1- Acquisitions immeubles :

#### 3.1.1.1 - Rappel des grands événements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 200/Acquisitions Immeubles	-16 695 183	-5 463 583	33%
B : 200/Solde Acquisitions Immeubles	-32 431 200		
<b>ACQ IMMEUBLES</b>	<b>-49 126 383</b>	<b>-5 463 583</b>	<b>11%</b>

A fin 2016, la SOLEAM a acquis pour 13 152 m2 sur 23 974m2 prévus, pour un montant total de **5,5 M€ TTC**.

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV	Date AA	Nom Projet
4 Industrielux	137 534 €	262 m2	525 €/m2	EPF PACA	21/12/2012	20/12/2012	POLE AUPHAN
3/5/7 Impasse Fonderie Vieille	0 €	155 m2	0 €/m2	VDM	20/06/2013	01/07/2013	FONDERIE VIEILLE
46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	2 500 000 €	2 899 m2	1 311 €/m2	VDM	16/10/2013	16/10/2013	POLE FEUILLANTS
36 dominicaines	100 000 €	333 m2	300 €		31/03/2014	09/07/2014	POLE PROVIDENCE
74 longue des capucins	0 €	145 m2	0 €/m2	ex lots 25/27	25/06/2014	08/07/2013	POLE KORSEC
3-5-7-9 Maurice KORSEC-76/78 longue des capucins	1 020 000 €	7 574 m2	135 €	VDM	25/06/2014	25/06/2014	POLE KORSEC
36 Petites Maries	230 000 €	366 m2	628 €/m2	VDM	25/06/2014	05/09/2014	POLE KORSEC
6 Pressense	305 000 €	520 m2	586 €	R+4	25/06/2014	18/12/2014	POLE KORSEC
67 rue Borde	400 000 €	160 m2	2 500 €/m2		17/07/2014	17/07/2014	POLE FEUILLANTS
23 rue Sénac	470 000 €	408 m2	1 152 €/m2	+25 000 € de frais d'agence	12/11/2014	12/11/2014	POLE FEUILLANTS
12 Académie-lot 1 et 2	300 000 €	330 m2	909 €	Consorts CHARPENTIER	30/11/2016	16/12/2016	POLE NOAILLES

#### 3.1.1.2 Les orientations pour les années à venir

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV	Date AA	Nom Projet
70 rue longue des capucins	260 000 €	415	627 €/m2	SCIRE ET GENTA	28/02/2017	06/04/2017	POLE KORSEC
24 Petites Maries	430 000 €	503 m2	855 €/m2	MERCIER	28/02/2017	12/04/2017	POLE KORSEC
39 rue des Dominicaines	345 600 €	288 m2	1 200 €/m2	Copropriété	01/09/2017	01/10/2017	POLE KORSEC
15 Fare	59 000 €	227 m2	260	VDM	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
44 rue Bernard Dubois	209 000 €	209 m2	1 000 €	SCI LE MOULIN VELTEN	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
46 rue Bernard Dubois	251 000 €	251 m2	1 000 €	SCI LE MOULIN VELTEN	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
122 Canebière	510 000 €	159 m2	3 208 €/m2	500 000 €+10 000 Frais agence	31/12/2017	00/00/00	POLE MAZAGRAN
39 rue Pressense	2 235 000 €	2 235 m2	1 000 €	CD13	31/12/2018	00/00/00	POLE KORSEC
11 Impasse Fonderie Vieille	211 200 €	176 m2	1 200 €/m2		31/12/2018	00/00/00	FONDERIE VIEILLE
3 place du Lycée	450 000 €	476	945 €/m2	SCI Mutuelles de Provence	31/12/2018	00/00/00	POLE MAZAGRAN
5 rue Mazagran	300 000 €	600 m2	500 €	Transfo	31/12/2018	00/00/00	POLE MAZAGRAN
7 rue Mazagran	387 600 €	323 m2	1 200 €	Logts et bureau	31/12/2018	00/00/00	POLE MAZAGRAN
3 et 5 rue Molière	0 €	m2	0 €/m2	CONVENTION DE MISE A DISPO	31/12/2018	00/00/00	POLE OPERA
2 Place Halle DELACROIX	550 000 €	512 m2	1 074 €		31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
9 rue Jean Roque	250 000 €	237 m2	1 055 €	SCI LES EMBIEZ	31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
44 rue Aubagne	0 €	m2	1 238 €	CONVENTION DE MISE A DISPO	31/12/2018	00/00/00	POLE ARC PALUD
2 rue Bernard Dubois	552 000 €	460 m2	1 200 €/m2		01/06/2019	01/06/2019	POLE KORSEC
6 rue Bernard Dubois	228 000 €	228 m2	1 000 €/m2	Copropriété	01/06/2019	01/06/2019	POLE KORSEC
8 rue Mazagran	291 600 €	243 m2	1 200 €	Hotel et commerce	31/12/2019	00/00/00	POLE MAZAGRAN
801C 230- 42 rue du baignoir	242 000 €	273 m2	886 €	SCI SABRINA	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
801C 256- 29 rue Nationale	120 000 €	56 m2	2 143 €	Consorts LAMATA	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
10 Rue VACON	0 €	m2	1 200 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
12 Rue VACON	363 600 €	303 m2	1 200 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
16 Académie	555 600 €	463 m2	1 200 €	Consorts JALIFIE	31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
6 Rue VACON	272 400 €	227 m2	1 200 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
52 rue d'Aix	606 000 €	606 m2	1 000 €/m2	Copropriété	04/06/2020	04/06/2020	POLE KORSEC
16 rue Aubagne	1 200 000 €	1 000 m2	1 200 €	MARTIN DE DE VIVIES	31/12/2020	00/00/00	POLE NOAILLES
44 rue d'Aix	352 000 €	352 m2	1 000 €/m2	Copropriété	01/09/2021	01/09/2021	POLE KORSEC

Il est prévu de 2017 à 2021 l'acquisition de l'ordre de 10 822 m2 soit environ 30 immeubles sur les pôles existants.

Il est prévu de 2020 à 2024 l'acquisition de **27 026m2**, au prix moyen de 1 200€ HT /m2.

En particulier, ont été ciblées diverses acquisitions prévues sur les **pôles à engager**, détaillées ci dessous :

**Pôle Coutellerie** : 3 immeubles soit 681 m2 prévus

**Pôle Opéra** : 6 immeubles soit 2 234 m2 prévus

**Pôle Belle de Mai** : 50 immeubles soit 12 500m2 prévisionnels

**Pôle Butte St Mauront** : 12 immeubles soit 3 000 m2 prévisionnels

**Pôle Auphan** : 20 immeubles soit 5 000 m2 + Foyer Adoma 2500 m2

**Pôles de la Plaine** : 4 immeubles soit 1 000 m2 prévisionnels

### 3.1.2- Acquisitions logements diffus:

#### 3.1.2.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 210/Acquisitions Logements Diffus	-5 334 391	-2 093 542	39%
B : 210/Solde Acquisitions Logements Diffus	-2 340 000		
<b>ACQ LOGT</b>	<b>-7 674 391</b>	<b>-2 093 542</b>	<b>27%</b>

A fin 2016, la SOLEAM a acquis pour 1 343m2 sur 4 340m2 prévus, pour un montant total de **2M€ TTC**.

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV	Date AA	Nom Projet
74 Longue des Capucins	750 000 €	301 m2	2491,69 €/m2	lot 1/2/3/4/5/6/7/8/10/11/19/	11/12/2012	23/04/2013	POLE KORSEC
7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	300 000 €	240 m2	1 250 €/m2	Indiv Patin/Olagnol	17/12/2013	17/12/2013	POLE ABADIE HOTEL DIEU
23 rue de Rome R+2, 3, 4 et 5	230 000 €	216 m2	1 065 €/m2	T3 au R+2, R+3, R+4 et T1 au R4	16/06/2014	16/06/2014	POLE FEUILLANTS
7 Rue Montee St Esprit/2 Rue Hotel Dieu-Lot2(Cave)	850 €	10 m2	85 €/m2	Acq.Vacalluzo	25/06/2014	25/06/2014	POLE ABADIE HOTEL DIEU
114 Félix Pyat-13003 Lot n°5	19 500 €	26 m2	750 €/m2		30/06/2014	30/06/2014	POLE AUPHAN
69 Longue des Capucins	189 060 €	138 m2	1 370 €/m2	lot 112 à 114	25/08/2014	25/08/2014	POLE KORSEC
74 Longue des Capucins	240 000 €	120 m2	2 000 €/m2	CAILLOT-lot 12 à 17	25/08/2014	25/08/2014	POLE KORSEC
23 rue de Rome R+1	97 500 €	66 m2	1 477 €/m2	T3 au R+1	27/10/2015	27/10/2015	POLE FEUILLANTS
46 rue du Baignoir	46 000 €	84 m2	548 €/m2		04/11/2015	04/11/2015	POLE FEUILLANTS
69 Longue des Capucins	180 631 €	98 m2	1 843 €/m2	lot 107/108	09/12/2015	03/06/2015	POLE KORSEC
114-116 Rue Félix Pyat-Lots 9 et 10	40 000 €	44 m2	909 €/m2		29/04/2016	03/06/2016	POLE AUPHAN

### 3.1.2.2 Les orientations pour les années à venir

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV	Date AA	Nom Projet
22 rue Tapis vert lot 18	38 500 €	33 m2	1 182 €	GMBP Groupement des march	28/02/2017	05/04/2017	POLE NADAR
10 Bd Gouzian 13003 Lot n° 2	54 000 €	102 m2	529 €/m2	Merouani	30/04/2017	02/03/2017	POLE AUPHAN
1 Domaine ventre/43 rue de la palud-lots 21-22-23-24	71 000 €	71 m2	1 000 €	SCI DOMOS	30/04/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
11 rue Jean Roque- lot 14	24 000 €	34 m2	698 €	lot 14	30/04/2017	05/05/2017	POLE NOAILLES
11 rue Jean Roque	255 200 €	319 m2	800 €	solde des étages	31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
43 rue de la palud-lot 1	1 000 €	2 m2	500 €	MARCINI	31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
43 rue de la palud-lot 4 et 5	15 000 €	30 m2	500 €	ETAT	31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
43 rue de la palud-lot 6	12 000 €	24 m2	500 €	GARELLO	31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
43 rue de la palud-lot 8 à 11	30 000 €	57 m2	517,24 €	SCI CYA	31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
8 Halle DELACROIX	346 800 €	289 m2	1 200 €		31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
64 Rue Bernard Dubois R+3	75 200 €	94 m2	800 €	SAADANE	31/12/2018	00/00/00	POLE KORSEC
30 rue Musée-etg	307 200 €	263 m2	1 200 €	VDM	31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
43 rue de la palud-lot 7 studio	0 €	11 m2	0 €	SCI RIO DE JERU	31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
43 rue de la palud-lots 12 à 19	62 000 €	124 m2	472 €	SCI RIO DE JERU	31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
3 Pressense-R+4	216 000 €	270 m2	800 €	AMOUAL	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
69 Longue des Capucins	288 000 €	300 m2	960 €/m2	lot 115/116/118/119/120	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
69 Longue des Capucins	48 600 €	36 m2	1 350 €/m2	lot 117	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
69 Longue des Capucins	75 250 €	55 m2	1 368 €/m2	lot 111	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
30 Petites Maries R+4	176 000 €	220 m2	800 €	TRABELSKY	31/12/2020	00/00/00	POLE KORSEC
22 Tapis Vert tous les logts	1 145 100 €	663 m2	1 727 €/m2	Copropriétaires	31/12/2020	00/00/00	POLE NADAR

Il est prévu de 2017 à 2021 l'acquisition de l'ordre de 2 997 m2 soit environ 19 logements sur les pôles existants.

Il est prévu de 2020 à 2024 l'acquisition de 1 300m2, au prix moyen de 1 800€ HT /m2 soit de l'ordre de 13 logements par an.

En particulier, ont été ciblées sur 2020 à 2024 les acquisitions sur les pôles ci dessous :

**Pôle Belle de Mai** : 8 logements soit 400 m2

**Pôle Butte St Mauront**: 8 logements soit 400 m2

**Pôle Auphan** : 10 logements soit 500 m2

### 3.1.3- Acquisitions locaux diffus :

#### 3.1.3.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 220/Acquisitions Locaux Diffus	-20 000 096	-829 876	4%
B : 220/Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-253 000	-192 000	76%
B : 220/Solde Acquisitions Locaux Diffus			
<b>ACQ COMM</b>	<b>-20 253 096</b>	<b>-1 021 876</b>	<b>5%</b>

A fin 2016, la SOLEAM a acquis pour 3 760m2 sur 20 539m2 prévus, pour un montant total de 1M€ TTC.

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV	Date AA	Nom Projet
11 Auphan-Lot 1-3-4-11-12	236 818 €	373 m2	635 €/m2	EPF PACA	21/12/2012	20/12/2012	POLE AUPHAN
14-16 Moustier - Lots 6-8	133 000 €	78 m2	1 705 €	Mr&mmme Ferrara	29/11/2013	02/04/2014	POLE VENTRE LIEUTAUD
7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	45 000 €	46 m2	978 €/m2	vdm	25/06/2014	25/06/2014	POLE ABADIE HOTEL DIEU
38 rue des Recoillettes	65 000 €	40 m2	1 625 €	SCI PARTIMMO	30/04/2015	11/06/2015	POLE NADAR
69 Longue des Capucins	1 590 €	10 m2	159 €/m2	lot 103	20/08/2015	20/08/2015	POLE KORSEC
Fiacre - 2/4/6 Phocéens	385 050 €	510 m2	755 €	VDM	30/09/2015	22/12/2015	POLE FOLIES BERGERES
69 Longue des Capucins	30 000 €	69 m2	435 €/m2	lot 104	21/12/2015	02/12/2015	POLE KORSEC
18, Rue Moustier -lots 3,4,6	59 000 €	30 M2	1 967 €	Sci Melan	29/07/2016	03/10/2016	POLE VENTRE LIEUTAUD
30 rue Bénédit -1er secteur partie Est	2 023 520 €	2 508 m2	807 €/m2	EPF	31/03/2017	13/12/2016	POLE FLAMMARION

Seule la TVA a été payé au 31/12/16 sur le bien « 30 rue Bénédit » ; le solde sera réglé au 30 mars 2017.

### 3.1.3.2 Les orientations pour les années à venir

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV	Date AA	Nom Projet
70 rue Aubagne	49 000 €	96 m2	510 €		08/03/2017	08/03/2017	POLE NOAILLES/BEDARRID
30 rue Bénédit -1er secteur partie Est	2 023 520 €	2 508 m2	807 €/m2	EPF	31/03/2017	13/12/2016	POLE FLAMMARION
135 Bd camille flammarion-1er secteur partie Est	3 960 000 €	3 525 m2	1 123 €/m2	FIAT	31/12/2017	00/00/00	POLE FLAMMARION
8 Halle DELACROIX	95 076 €	79 m2	1 200 €		31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
Locaux déchets	70 000 €	82 m2	854 €		31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
14, Rue Moustier -Conciergerie	36 000 €	20 m2	1 800 €/m2		31/12/2017	00/00/00	POLE VENTRE LIEUTAUD
64 Rue Bernard Dubois RDC	17 600 €	22 m2	800 €	CARLEO	31/12/2018	00/00/00	POLE KORSEC
6 place du lycée	135 600 €	113 m2	1 200 €	Commerce	31/12/2018	00/00/00	POLE MAZAGRAN
28Bis rue Bénédit -1er secteur partie Est	1 114 740 €	1 689 m2	1 100 €/m2	SYNDICAT DES PHARMACIENS E	31/12/2018	00/00/00	POLE FLAMMARION
2 Phocéens - lot 7	75 000 €	76 m2	987 €	VMD	31/12/2018	00/00/00	POLE FOLIES BERGERES
Local 4 Phocéens	52 500 €	35 m2	1 500 €	SCI THO KHA	31/12/2018	00/00/00	POLE FOLIES BERGERES
Locaux 8/10/12/14 Montbrion	445 000 €	513 m2	867 €	SCI Carnot	31/12/2018	00/00/00	POLE FOLIES BERGERES
11 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m2	1 000 €		31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
30 rue Musée	72 000 €	60 m2	1 200 €	VDM	31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
4 rue Académie	200 400 €	167 m2	1 200 €	VDM	31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
14, Rue Moustier	0 €	m2	0 €/m2	VDM CONVENTION MISE A DIS	31/12/2018	00/00/00	POLE VENTRE LIEUTAUD
Parcelle 251 coeur ilot	25 000 €	30 m2	833 €/m2	Malbranque	31/12/2018	00/00/00	POLE VENTRE LIEUTAUD
3 Pressense-RDC	80 000 €	100 m2	800 €	AMOUAL	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
30 Petites Maries RDC	36 000 €	45 m2	800 €		31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
69 Longue des Capucins	25 000 €	59 m2	424 €/m2	Propriétaire BURRI-Caves-lot 10	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
69 Longue des Capucins	10 000 €	36 m2	278 €/m2	lot 105	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
69 Longue des Capucins	30 000 €	52 m2	577 €/m2	SCI ANNAEL-lot 110	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
69 Longue des Capucins	85 000 €	93 m2	914 lot	lot 101/102/109	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
5 Fare -local Hamman - détachement C59	88 000 €	80 m2	1 000 €	PALAMOUDIAN	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
801C 230- 42 rue du baignoir	258 500 €	539 m2	436 €	SCI SABRINA	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
28Bis rue Bénédit -2ème secteur partie Nord Ouest	4 000 000 €	5 000 m2	800 €/m2	DAVIMMO ET SOCADIMMO	31/12/2019	00/00/00	POLE FLAMMARION
91 Bd camille flammarion -1er secteur partie Sud	3 900 000 €	3 000 m2	1 300 €/m2	VDM	31/12/2019	00/00/00	POLE FLAMMARION
143 Bd camille flammarion-3ème secteur	1 349 633 €	777 m2	1 737 €/m2	AUTOCARISTE	31/12/2020	00/00/00	POLE FLAMMARION
22 Tapis Vert tous les locaux	943 600 €	533 m2	1 770 €/m2	Copropriétaires	31/12/2020	00/00/00	POLE NADAR

Il est prévu de 2017 à 2021 l'acquisition de l'ordre de 19 383 m2 soit environ 28 locaux sur les pôles existants.

Il n'est plus prévu d'acquisition de locaux.

### 3.1.4- Acquisitions parcelles :

#### 3.1.4.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 230/Acquisitions de Parcelles	-863 413	-340 001	39%
B : 230/Solde Acquisitions de Parcelles	-2 250 000		
<b>ACQ TERRAIN</b>	<b>-3 113 413</b>	<b>-340 001</b>	<b>11%</b>

A fin 2016, la SOLEAM a acquis pour 433m2 sur 3 610m2 prévus pour un montant total de 0,3M€ TTC.

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV	Date AA	Nom Projet
9 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	40 000 €	46 m2	870 €/m2	vdm	25/06/2014	25/06/2014	POLE ABADIE HOTEL DIEU
801 C 257- Terrain VDM Angle rue Fare et Nationale	300 000 €	387 m2	775 €	29-31 rue Nationale	18/12/2014	00/00/00	POLE PROVIDENCE

### 3.1.4.2 Les orientations pour les années à venir

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV	Date AA	Nom Projet
17 Fare	10 800 €	36 m2	300		31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
20A Petites Maries	19 200 €	64 m2	300		31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
57 Dominicaines	100 000 €	112 m2	893 €/m2		31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
Déclassé 17 Fare	7 800 €	26 m2	300 €/m2	AMP	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
Déclassé 20 A Petites Maries	4 200 €	14 m2	300 €/m2	AMP	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
801 C 174- Parking providence à déclasser	0 €	2 023 m2	0 €		31/12/2017	00/00/00	POLE PROVIDENCE
801 C 190- Place René Sarvil à déclasser	0 €	231 m2	0 €		31/12/2017	00/00/00	POLE PROVIDENCE
801 C 257- MPM à déclasser Angle rue Fare et Nationale	100 000 €	131 m2	763 €	29-31 rue Nationale	31/12/2017	00/00/00	POLE PROVIDENCE
97 Bd camille flammarion -1er secteur partie Sud	177 600 €	153 m2	1 161 €/m2	ETAT	31/12/2018	00/00/00	POLE FLAMMARION
801 C 244 - 27 rue Nationale	60 300 €	67 m2	900 €	SCI SABRINA	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
143 Bd camille flammarion-3ème secteur Espaces publics et VRD	43 512 €	320 m2	136 €/m2	COPRO	31/12/2020	00/00/00	POLE FLAMMARION

Il est prévu de 2017 à 2021 l'acquisition de l'ordre de 3 177 m2 soit environ 9 parcelles sur les pôles existants.

Il est prévu de 2020 à 2024 l'acquisition de 5 000m2, au prix moyen de 450€ HT /m2.

### 3.1.5- Evictions commerciales :

#### 3.1.5.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 250/Indemnités d' Evictions Commerciales	-2 723 825	-68 516	3%
B : 250/Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud	-61 000	-61 000	100%
B : 250/Solde Indemnités d' Evictions Commerciales	-3 000 000		
<b>EVICTIONS COMM</b>	<b>-5 784 825</b>	<b>-129 516</b>	<b>2%</b>

A fin 2016, la SOLEAM a acquis 3 fonds de commerces sur les 27 programmés, pour un montant total de **0,1M€ TTC**.

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV	Date AA	Nom Projet
74 Longue des Capucins	41 740 €	1 Fds	0 lot	Atelier Capucins	18/04/2013	18/04/2013	POLE KORSEC
36 Petites Maries	25 000 €	1 Fds	0 lot	Avitex	25/06/2014	05/09/2014	POLE KORSEC
18, Rue Moustier	61 000 €	1 Fds	0 €/m2	Sarl l'Artisan Bijoutier	29/07/2016	29/07/2016	POLE VENTRE LIEUTAUD

### 3.1.5.2 Les orientations pour les années à venir

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV	Date AA	Nom Projet
12 Académie-RDC	100 000 €	1 Fds	0 €		30/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
36 Dominicaines	130 000 €	1 Fds	0 €	SOLEAM	31/12/2017	00/00/00	POLE PROVIDENCE
70 rue Aubagne	30 000 €	1 Fds	0 €	BAR a chicha	08/03/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
36 Dominicaines	50 000 €	1 Fds	0 €	SOLEAM	31/12/2018	00/00/00	POLE PROVIDENCE
28Bis rue Bénédict -1er secteur	500 000 €	1 Fds	0 €/m2	SYNDICAT DES PHARMACIENS E	31/12/2018	00/00/00	POLE FLAMMARION
2 Places Halle DELACROIX	250 000 €	1 Fds	0 €	4 locaux	31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
3 Pressense-RDC	125 000 €	2 Fds	0 lot	cafe+coiffeur	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
30 Petites Maries RDC	50 000 €	1 Fds	50 000 lot		31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
69 Longue des Capucins	50 000 €	1 Fds	0 lot	Telecom	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
69 Longue des Capucins	60 000 €	1 Fds	0 €/m2	Boulangerie	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
8 rue Mazagan	180 000 €	2 Fds	0 €	Hotel et commerce	31/12/2019	00/00/00	POLE MAZAGRAN
42 Baignoir	130 000 €	1 Fds	0 €	SCI SABRINA	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
5 Fare - détachement C59	40 000 €	1 Fds	0 €	PALAMOUDIAN	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
801C 256- 29 rue Nationale	60 000 €	1 Fds	0 €	Consorts LAMATA	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
10 Rue VACON	0 €	m2	0 €	pizzeria	31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
69 Longue des Capucins	50 000 €	1 Fds	0 lot	Restaurant chinois	31/12/2020	00/00/00	POLE KORSEC
143 Bd camille flammariion-3ème secteur	450 000 €	1 Fds	0 €/m2	AUTOCARISTE	31/12/2020	00/00/00	POLE FLAMMARION
22 Tapis Vert tous les locaux	316 288 €	1 Fds	0 €/m2	Copropriétaires	31/12/2020	00/00/00	POLE NADAR
6 Rue VACON	80 000 €	1 Fds	0 €		31/12/2020	00/00/00	POLE NOAILLES

Il est prévu de 2017 à 2021 l'éviction de 24 fonds de commerces sur les pôles existants.

Il est prévu de 2020 à 2024 l'éviction de 30 fonds de commerces, au prix moyen de 100 000€ HT /fds .

Il est prévu au total 57 évictions commerciales sur la durée de l'opération.

### 3.1.6- Relogements temporaires :

#### 3.1.6.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 270/Relogements Temporaires	-713 329	-15 053	2%
B : 270/Solde Relogements Temporaires	-1 243 200		

En 2016, un relogement provisoire a perduré (pôle Korsec); les dépenses ont représenté 4 778 €

#### 3.1.6.2 Les orientations pour les années à venir

Un total de 234 relogements temporaires est prévu sur la durée de l'opération. 86 sont déjà programmés sur les pôles existants.

148 relogements sont envisagés sur 2020 à 2024 à 7 000€/ménages.

La provision correspondante a été ajustée à la baisse en raison d'un taux d'occupation des logements qui s'avère moins élevé que celui prévu au montage de l'opération.

### 3.1.7- Relogements définitifs :

#### 3.1.7.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 280/Relogements Définitifs	-449 906	-4 783	1%
B : 281/Relogements Définitifs Cma	-3 960		
<b>B : 280/Solde Relogements Définitifs</b>	<b>-428 400</b>		

En 2016, 8 ménages ont été relogés de manière définitive ; les dépenses ont représenté 1 365 €.

Le faible montant de dépenses s'explique par la prise en charge par la Ville de plusieurs de ces relogements, les locataires étant issus de leur patrimoine

De manière globale, sur l'année 2016, le pôle Action sociale de la SOLEAM a suivi **16 ménages** dans le cadre de l'accompagnement social lié au logement.

#### 3.1.7.2 Les orientations pour les années à venir

210 relogements définitifs sont prévus sur la durée de l'opération. 108 sont déjà programmés sur les pôles existants.

102 relogements sont envisagés sur 2020 à 2024 à 3 500€/ménages.

### 3.1.8- Gestion du patrimoine:

#### 3.1.8.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 240/Gestion du Patrimoine	-2 530 332	-313 842	12%
B : 240/Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-29 030	-12 968	45%
<b>B : 240/Solde Gestion du Patrimoine</b>	<b>-3 670 188</b>	<b>-73 333</b>	<b>2%</b>
<b>GESTION PATRIMOINE</b>	<b>-6 229 550</b>	<b>-400 143</b>	<b>6%</b>

Ce poste comprend les dépenses pour la sauvegarde et l'entretien courant des biens acquis :

- travaux d'urgence et/ ou d'entretien
- murages ; neutralisations ; débroussaillage ; protections diverses : clôtures etc
- appels de fonds courants
- honoraires et frais de gestion
- assurances
- taxes foncières
- charges d'eau, électricité, gaz etc

### 3.1.8.2 Les orientations pour les années à venir

Les prévisions ont été ajustées au reste à réaliser, soit :

- 28 326 m<sup>2</sup> de surfaces bâties à 100 € HT/m<sup>2</sup>
- 5 000 m<sup>2</sup> de surfaces non bâties à 50€ HT/m<sup>2</sup>

Elles sont provisionnées suivant l'avancement opérationnel.

### 3.1.3 - Analyse des écarts budgétaires du budget FONCIER (cf annexe tableau "ECARTS HT/TTC):

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
ACQ IMMEUBLES	-49 511 435	-49 125 334	-386 101
ACQ LOGEMENTS	-16 534 313	-7 674 391	-8 859 922
ACQ COMMERCES	-4 583 508	-20 186 627	15 603 119
ACQ TERRAIN	-9 000 000	-3 113 413	-5 886 587
GESTION PATRIMOINE	-6 935 739	-5 250 926	-1 684 813
EVICTIONS COMMERCIALES	-7 961 646	-5 783 867	-2 177 779
FS ACQ	-6 293 839	-5 964 851	-328 988
RELOGEMENT	-2 563 065	-2 368 586	-194 479
<b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>	<b>-103 383 545</b>	<b>-99 467 995</b>	<b>-3 915 550</b>

	Bilan approuvé au 31/12/2015	CRAC prévisionnel au 31/12/2016	Ecart en € TTC
Acquisition d'immeubles	49 512 483	49 126 383	- 386 100
Acquisition logements diffus	16 534 313	7 674 391	- 8 859 922
Acquisition locaux diffus	4 585 272	20 253 096	+ 15 667 824
Acquisition parcelles	9 000 000	3 113 413	- 5 886 587
Gestion du patrimoine	8 298 247	6 229 550	- 2 068 698
Evictions commerciales	7 961 940	5 784 825	- 2 177 115
Dépenses d'acquisition	7 504 242	7 083 921	- 420 321
Relogements temporaires	2 439 898	1 956 529	- 483 369
Relogements définitifs	633 600	882 266	+ 248 666
<b>TOTAL EN € TTC</b>	<b>106 469 996</b>	<b>102 104 374</b>	<b>- 4 365 623</b>

Le budget Foncier reste globalement stable (- 0,04%). La variation à la baisse est liée essentiellement à l'ajustement des charges de gestion du patrimoine, au regard de l'évolution des programmations annuelles.

On note également un transfert du poste logements au poste locaux diffus qui s'explique essentiellement par une forte maîtrise foncière de locaux sur le pôle Flammarion.

L'objectif est de maîtriser les surfaces nécessaires à la production de **1 400** logements nouveaux ou restructurés, dans le cadre de la requalification d'îlots urbains complets, et d'atteindre un gabarit significatif pour déclencher un effet d'entraînement des propriétaires privés.

**3.1.3.1- Acquisitions immeubles** : total à acquérir stabilisé à **51 000m<sup>2</sup>** au lieu de 47 000m<sup>2</sup>, objectif précédent.

**3.1.3.2- Acquisition logements diffus** : total à acquérir stabilisé à **5 640m<sup>2</sup>** au lieu de 9 131m<sup>2</sup> objectif précédent.

**3.1.3.3- Acquisitions locaux diffus** : total à acquérir stabilisé à **20 539m<sup>2</sup>** au lieu de 6 699m<sup>2</sup> objectif précédent.

**3.1.3.4- Acquisitions parcelles** : total à acquérir stabilisé à **8 610m<sup>2</sup>** au lieu de 20 000 m<sup>2</sup> objectif précédent.

Il n'a pas été décelé à ce jour suffisamment de grands tènements fonciers, le gabarit des espaces libres est en effet modeste et leur maîtrise s'avère souvent complexe, c'est pourquoi l'objectif a été réduit.

**3.1.3.5- Gestion du patrimoine :**

Le budget de ce poste a été ajusté au prévisionnel des m<sup>2</sup> à acquérir, soit 28 326m<sup>2</sup> (immeubles logements et locaux) à 100€/m<sup>2</sup> et 5 000m<sup>2</sup> (parcelles) à 50€/m<sup>2</sup> de 2020 à 2025.

**3.1.3.6- Evictions commerciales :**

Sur 71 évictions prévues, nous ne prévoyons plus que 57 évictions ; soit 27 programmés sur les pôles existants et 30 sur de futurs projets à 100 000€/fonds.

**3.1.3.7- Dépenses d'acquisition :**

Il reste environ 37 021 200€ d'acquisitions à réaliser entre 2020 et 2024, soit 8% = 2 961 696€ à venir.

**3.1.2.7- Relogements temporaires :**

Le nombre de ménages à reloger de manière temporaire passe de 293 à 234 (moyenne de 7000€ HT/ ménage).

**3.1.2.8- Relogements définitifs :**

Le nombre de ménages à reloger de manière définitive passe de 160 à 210 (moyenne de 3500€ HT/ ménage).

Ces deux postes présentent un nombre de ménages sensiblement équivalent, l'objectif étant d'éviter plusieurs relogements temporaires successifs et de tendre vers du relogement définitif hormis lorsque les situations revêtent un caractère d'urgence.

#### 4. BUDGET TRAVAUX

L'activité a été concentrée sur les postes « Travaux préparatoires à cession, démolition, mise en état des sols » et « Travaux de réhabilitation complète de logements et de locaux ».  
En particulier :

##### 4.1.1- Travaux préparatoires à cession, démolition, mise en état des sols

##### 4.1.1.1 - Rappel des grands événements de l'année écoulée

Ce poste recouvre la démolition et mise en état des sols, les diagnostics réglementaires avant démolition et préalablement aux cessions, les études et travaux de dépose de réseaux des concessionnaires, les diagnostics et travaux de dépollution, les diagnostics et sondages archéologiques, les référés preventifs ou constats préalables.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 310/Arc Palud	-48 000		
B : 310/Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-5 237 559	-1 739 193	33%
B : 310/Place Jean Jaures	-911 469	-27 314	3%
B : 310/Ventre Lieutaud	-26 432	-1 412	5%
B : 311/Place Fare	-39 915	-32 751	82%
B : 311/Place Providence	-218 484		
B : 311/Remboursés Par les Copro	-456 438	-3 463	1%
B : 312/5 Maurice Korsec	-508 800		
B : 312/Cma Providence	-293 692	-15 115	5%
<b>B : 310/Solde Cession-Démolition, Mise en État des Sols</b>	<b>-2 400 000</b>		
<b>TVX PREPARATOIRES</b>	<b>-10 140 789</b>	<b>-1 819 248</b>	<b>18%</b>

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

##### 4.1.1.2 Les orientations pour les années à venir

**Il est prévu sur les pôles actifs entre 2017 et 2021 : 13M€**

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

**Il est prévu entre 2020 et 2025 : 2,4M€** notamment pour faire face aux nouvelles opérations à développer sur les secteurs Chape et Auphan.

#### 4.1.2- Travaux de réhabilitation complète de logements et de locaux :

##### 4.1.2.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 330/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-2 710 849	-1 719 859	63%
B : 330/Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Folies Bergeres	-1 294 200		
B : 330/Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Noailles	-296 400		
<b>B : 330/Solde Tvx de Réhabilitation Complète de Logements</b>	<b>-4 236 900</b>		
<b>TVX DE REHABILITATION</b>	<b>-8 538 349</b>	<b>-1 719 859</b>	<b>20%</b>

Le réalisé intègre la réhabilitation complète des immeubles 23 rue Sénac, 23 rue de Rome (étages), 46 rue du Baignoir (1 logement) et 67 rue Borde ((1 logement) soit **934 m2**.

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

##### 4.1.2.2 Les orientations pour les années à venir

**Il est prévu entre 2017 et 2019** : 2,5 M€ dont 0,99 M€ pour la production de 420 m2 de logements et le solde pour la réalisation de 1 399 m2 de locaux

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

**Il est prévu entre 2020 et 2025** : **4,3 M€** représentant la production de 82 m2 de locaux et de 3 440 m2 de logements ; seront privilégiés sur ce solde la réalisation de travaux de structure et sur parties communes, en vue de la cession de logements dont l'aménagement intérieur resterait à réaliser par les acquéreurs.

#### 4.1.3- Travaux d'office ravalement de façades :

- Ce poste est supprimé ; les axes de ravalement seront en effet intégrés dans un mandat Ville de Marseille à venir et les travaux d'office seront à prévoir.

#### 4.1.4- Travaux de construction de places de parking :

- Interventions prévues à partir de 2020 à 2022 ; le gabarit de 250 places est maintenu.

#### 4.1.5- Travaux d'équipements publics :

##### 4.1.5.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 440/Arc Palud	-1 224 000		
B : 440/Domaine Ventre	-2 131 200		
B : 440/Groupe Scolaire Flammarion (8 Classes-2 763m2)	-6 631 200		
B : 440/Mobilier Urbain et Éclairage Pris en Charge Vdm (Folies Bergère)	-162 000		
B : 440/Parvis 3 M. Korsec	-105 000		
B : 440/Réalisation de la Loge du Gardien 38 Recolettes	-43 200		
B : 441/Aménagement du Jardin Recolettes	-110 064		
B : 441/City Stade	-466 006	-439 456	94%
B : 442/5 Maurice Korsec	-1 470 480		
<b>B : 440/Solde Tvx de Construction d'Équipements Publics</b>	<b>-1 188 000</b>		
<b>TVX DE CONSTRUCTION</b>	<b>-13 531 150</b>	<b>-439 456</b>	<b>3%</b>
B : 450/Place Jean Jaures	-15 408 000		
B : 450/Place Providence	-2 365 500		
B : 450/Semi Piétonnisation et Portes Noailles	-360 000		
B : 450/Travaux Opéra	-1 740 000		
B : 450/Voirie Espaces Publics Flammarion	-5 412 746		
B : 450/Voiries Espaces Publics Mazagran	-1 368 000		
B : 451/Place Fare	-1 211 105	-36 980	3%
<b>B : 450/Solde Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.</b>			
<b>TVX D'AMENAGEMENT</b>	<b>-27 865 351</b>	<b>-36 980</b>	<b>0%</b>

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

##### 4.1.5.2 Les orientations pour les années à venir

- Travaux de construction d'équipements publics :

Il est prévu entre 2017 et 2021 :

###### - Pôle Korsec :

- Solde en 2017 des travaux d'aménagement d'un city stade dans le cœur d'îlot, correspondant à une prestation complémentaire soit 26K€
- Parvis 3 M. KORSEC pour 162K€
- Travaux de restructuration lourde du 5 M. KORSEC pour 1,4M€

- **Pôle Folies Bergère** : Travaux d'aménagement du passage supportés en partie par la Ville au titre des équipements publics, inclus le mobilier urbain et l'éclairage soit 162K€

###### - Pôle Nadar :

- Travaux d'aménagement du passage vers le cœur d'îlot des Récollettes via le local sis au 38 rue des Récollettes soit 43K€
- Travaux d'aménagement du cœur d'îlot des Récollettes avec création d'une rampe PMR, installation de mobilier urbain et de jeux d'enfants, mise en place de grilles et d'un portail pour 110K€

-Pole Arc Palud : équipement jeunes pour 1,2M€

-Pole Ventre : équipement intergénérationnel pour 2,1M€

-Pole Flammarion : réalisation de 8 classes pour 2 763m2 soit 6,6M€

Il est prévu entre 2022 et 2023 :

**Provision pour un équipement de proximité (parcelle autocariste Flammarion) d'environ 600m<sup>2</sup> à 1 650€ HT/m<sup>2</sup> soit 1,1M€**

- **Travaux d'aménagement d'espaces publics :**

- **Pôle Korsec** : travaux de VRD et de requalification de la place Fare/ Petites Maries pour 1,2M€

- **Pôles Noailles** : travaux de réalisation des bornes dans le cadre de la mise en œuvre d'une semi piétonisation pour 360 K€

- **Pole Flammarion** : réalisation des espaces publics pour 5,4M€

- **Place Jean Jaurès** : réalisation de la place pour 15,4M€

- **Pole Mazagran** : requalification des voies pour 1,3M€

- **Place de la Providence**: Réalisation de la place pour 2,3M€

- **Pole Opéra**: réalisation d'un équipement pour l'Opéra 1,7M€

#### 4.1.6- Honoraires techniques :

Ce poste recouvre les dépenses de maîtrise d'œuvre (BET et architectes), de rémunération des Assistants à maîtrise d'ouvrage, des contrôleurs techniques et des coordonnateurs Sécurité et Protection de la Santé.

##### 4.1.6.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 460/Honoraires Techniques	-1 922 800	-344 504	18%
B : 460/Honoraires Techniques Opéra	-239 760		
B : 461/Arc Palud	-146 880		
B : 461/City Stade	-63 187	-61 065	97%
B : 461/Domaine Ventre	-255 744		
B : 461/Hn Semi Piétonnisation	-43 200		
B : 461/Honoraires Pris en Charge Vdm	-10 433		
B : 461/Honoraires Techniques Groupe Scolaire	-530 496		
B : 461/Place de la Providence	-310 078		
B : 461/Place Jean Jaures	-2 116 183	-48 000	2%
B : 461/Réalisation de la Loge du Gardien 38 Recolettes	-5 184		
B : 462/Aménagement du Jardin Recolettes	-13 208		
B : 462/Honoraires Techniques Cma	-297 042	-4 260	1%
B : 462/Honoraires Techniques Remboursés Par Copro	-24 343		
B : 462/Place Fare	-115 817	-45 301	39%
B : 463/5 Maurice Korsec	-296 892		
B : 464/Parvis 3 M. Korsec	-12 600		
<b>B : 460/Solde Honoraires Techniques</b>	<b>-1 673 388</b>		
<b>HONORAIRES</b>	<b>-8 077 235</b>	<b>-503 130</b>	<b>6%</b>

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

##### 4.1.6.2 Les orientations pour les années à venir

*Il est prévu entre 2017 et 2023 sur les pôles existants : 13M€*

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

*Il est prévu entre 2020 et 2025 : 12M€ de travaux supplémentaires (détaillés supra) soit à 12% = 1,3M€.*

#### 4.1.7- Divers et imprévus :

Ce poste comprend des expertises, des référés préventifs, des frais d'avocats dans le cadre d'assignations, des constats d'affichage d'autorisations de travaux.

##### 4.1.7.1 - Rappel des grands événements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 410/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-1 595 058	-49 596	3%
B : 410/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Place Jean Jaurès	-226 021		
B : 410/Solde Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-390 457		
<b>DIVERS ET MPREVUS</b>	<b>-2 211 536</b>	<b>-49 596</b>	<b>2%</b>

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

##### 4.1.7.2 Les orientations pour les années à venir

**Il est prévu entre 2017 et 2023 sur les pôles existants : 4M€**

Ces actions sont détaillées sur les sous CRAC.

Un ratio moyen de l'ordre de 2 à 5% est appliqué suivant la complexité des interventions mises en œuvre sur les pôles de projet.

**Il est prévu entre 2020 et 2025 : 13M€ de travaux supplémentaires soit à 2,5% = 0,3M€.**

#### 4.1.3 - Analyse des écarts budgétaires du budget TRAVAUX (cf annexe tableau "ECARTS HT/TTC):

	Bilan approuvé au 31/12/2015	CRAC prévisionnel au 31/12/2016	Ecart en € TTC
Travaux préparatoires	7 682 006	10 140 789	2 458 782
Travaux de réhabilitation complète de logements et locaux	20 413 578	8 538 349	- 11 875 229
Travaux d'office ravalement de façades	360 000	0	- 360 000
Travaux de construction de places de parking	5 100 000	5 100 000	0
Travaux de construction d'équipements publics	10 536 169	15 271 150	+ 4 734 981
Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs	24 253 821	26 125 351	+ 1 871 530
Honoraires techniques	8 448 388	8 077 235	- 371 153
Divers et imprévus	1 313 594	2 211 536	+ 897 942
<b>TOTAL EN € TTC</b>	<b>78 107 557</b>	<b>75 464 410</b>	<b>- 2 643 147</b>

#### 4.1.3.1 - Travaux préparatoires à cession, démolition, mise en état des sols :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 310/Arc Palud	-16 667	-40 000	23 333
B : 310/Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-3 332 503	-4 367 995	1 035 492
B : 310/Place Jean Jaures	-759 582	-759 582	
B : 310/Ventre Lieutaud	-20 960	-22 034	1 074
B : 311/Place Fare	-33 262	-33 262	
B : 311/Place Providence		-182 070	182 070
B : 311/Remboursés Par les Copro		-380 365	380 365
B : 312/5 Maurice Korsec		-424 000	424 000
B : 312/Cma Providence		-244 744	244 744
B : 310/Solde Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-2 241 275	-2 000 000	-241 275
<b>TVX PREPARATOIRES</b>	<b>-6 404 249</b>	<b>-8 454 052</b>	<b>2 049 803</b>

Evolution de ce poste liée à l'intégration d'une provision sur les pôles restant à enclencher

#### 4.1.3.2 - Travaux de réhabilitation de logements et locaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 330/Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-4 200 103	-2 270 815	-1 929 288
B : 330/Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Folies Bergeres	-1 100 850	-1 078 500	-22 350
B : 330/Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Noailles	-1 096 300	-247 000	-849 300
B : 330/Solde Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-10 624 339	-3 530 750	-7 093 589
<b>TVX DE REHABILITATION</b>	<b>-17 021 592</b>	<b>-7 127 065</b>	<b>-9 894 527</b>

Réduction du budget relatif aux logements restructurés (solde Travaux) au regard :

- de la baisse des m2 acquis : 5 640 m2 au lieu de l'objectif précédent de 9 100 m2
- du prix moyen à y affecter (1 450 € / m2 au lieu des 2 656 €/m2 sur les biens déjà réhabilités)

Ce choix de limiter les surfaces à réhabiliter par l'aménageur a été de la même manière opéré sur les pôles faisant l'objet des sous CRAC et est détaillé à ce niveau.

#### 4.1.3.3 - Travaux d'office ravalement de façades :

Poste supprimé : transfert vers une convention de mandat envisagé

#### 4.1.3.4 - Travaux de construction de places de parking

Ligne budgétaire inchangée ; calibrée pour la réalisation de 250 places.

#### 4.1.3.5 - Travaux de construction d'équipements publics :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 440/Arc Palud	-630 000	-1 020 000	390 000
B : 440/Domaine Ventre	-1 776 000	-1 776 000	
B : 440/Groupe Scolaire Flammarion (8 Classes-2 763m2)		-5 526 000	5 526 000
B : 440/Mobilier Urbain et Éclairage Pris en Charge Vdm (Folies Bergères)	-100 000	-135 000	35 000
B : 440/Parvis 3 M. Korsec	-87 500	-87 500	
B : 440/Réalisation de la Loge du Gardien 38 Recolettes	-154 000	-36 000	-118 000
B : 441/Aménagement du Jardin Recolettes		-91 720	91 720
B : 450/Travaux Opéra		-1 450 000	1 450 000
B : 441/City Stade	-368 491	-388 491	20 000
B : 442/5 Maurice Korsec		-1 225 400	1 225 400
B : 440/Solde Txv de Construction d'Équipements Publics	-5 664 150	-990 000	-4 674 150
<b>TVX DE CONSTRUCTION</b>	<b>-8 780 141</b>	<b>-12 726 111</b>	<b>3 945 970</b>

L'écart à la hausse ou l'ajustement à la baisse (pôle Nadar : cœur d'îlot des Récollettes) sur chaque pôle de projet fait l'objet d'une explication dans chacune des notes de conjoncture correspondantes.

Le solde des travaux de construction correspond à une provision pour la réalisation d'un équipement municipal de proximité sur le pôle Flammarion au niveau de la parcelle abritant la bastide au nord est du site.

#### 4.1.3.6 - Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 450/Aménagement du Jardin Recolettes	-91 720		-91 720
B : 450/Place Jean Jaures	-12 232 143	-12 840 000	607 857
B : 450/Place Providence	-1 971 250	-1 971 250	
B : 450/Semi Piétonnisation et Portes Noailles	-259 200	-300 000	40 800
B : 450/Tvx d'Aménagement Impasse Fonderie Vieille	-37 500		-37 500
B : 450/Voirie Espaces Publics Flammarion		-4 510 622	4 510 622
B : 450/Voiries Espaces Publics Mazagran	-755 800	-1 140 000	384 200
B : 451/Place Fare	-1 164 186	-1 009 254	-154 932
B : 450/Solde Txv d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-3 699 719		-3 699 719
<b>TVX D'AMENAGEMENT</b>	<b>-20 211 518</b>	<b>-21 771 126</b>	<b>1 559 608</b>

L'écart à la hausse est lié au recalage des travaux sur la place Jean-Jaurès et sur les voies du pôle Mazagran

## 4.1.3.7 - Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 460/Honoraires Techniques	-1 274 600	-1 602 528	327 928
B : 460/Honoraires Techniques Opéra		-199 800	199 800
B : 461/Arc Palud	-97 000	-122 400	25 400
B : 461/City Stade	-52 656	-52 656	
B : 461/Domaine Ventre	-269 544	-213 120	-56 424
B : 461/Hn Semi Piétonnisation		-36 000	36 000
B : 461/Honoraires Pris en Charge Vdm		-8 694	8 694
B : 461/Honoraires Techniques Groupe Scolaire		-442 080	442 080
B : 461/Place de la Providence		-258 398	258 398
B : 461/Place Jean Jaures	-2 373 036	-1 771 196	-601 840
B : 461/Réalisation de la Loge du Gardien 38 Recolettes		-4 320	4 320
B : 462/Aménagement du Jardin Recolettes		-11 006	11 006
B : 462/Honoraires Techniques Cma	-296 455	-247 535	-48 920
B : 462/Honoraires Techniques Remboursés Par Copro		-20 286	20 286
B : 462/Place Fare	-93 556	-96 570	3 014
B : 463/5 Maurice Korsec		-247 410	247 410
B : 464/Parvis 3 M. Korsec	-10 500	-10 500	
B : 460/Solde Honoraires Techniques	-2 573 738	-1 394 490	-1 179 248
<b>HONORAIRES</b>	<b>-7 041 085</b>	<b>-6 738 989</b>	<b>-302 096</b>

Variation à la baisse notamment pour tenir compte de la diminution des budgets Travaux d'office ravalements et ajustement au réel sur la place Jean-Jaurès.

## 4.1.3.8- Divers et imprévus :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 410/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-627 952	-1 330 570	702 618
B : 410/Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Place Jean Jaures	-383 591	-188 353	-195 238
B : 410/Solde Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-83 333	-325 381	242 048
<b>DIVERS ET MPREVUS</b>	<b>-1 094 876</b>	<b>-1 844 304</b>	<b>749 428</b>

Poste ajusté pour tenir compte de l'évolution de différents postes Travaux.

## 5 • BUDGET DEPENSES ANNEXES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : A110/Actions de Communication et de Concertation	-756 150	-168 280	22%
B : A110/Actions de Communication et de Concertation Place Jean Jaures	-258 935	-55 786	22%
B : A110/Actions de Communication et de Concertation Ventre Lieutaud	-4 069	-4 069	100%
<b>B : A110/Solde Actions de Communication et de Concertation</b>	<b>-738 817</b>	<b>-152 927</b>	<b>21%</b>
B : A111/Actions de Communication Place de la Providence	-25 620		
B : A112/Actions de Communication et de Concertation Cma	-14 880		
B : A120/Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-131 787	-5 492	4%
<b>B : A120/Solde Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé</b>	<b>-250 510</b>	<b>-64 018</b>	<b>26%</b>
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-245 664	-44 677	18%
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc Palud	-7 760		
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Jean Jaures	-178 330	-62 956	35%
B : A210/Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud	-80 964		
<b>B : A210/Solde Frais de Consultations et d'Appels d'Offres</b>	<b>-107 356</b>	<b>-54 019</b>	<b>50%</b>
B : A300/TVA non Récupérable	-177 558		
<b>DIVERS</b>	<b>-2 978 400</b>	<b>-612 224</b>	<b>21%</b>

### 5.1.1 - Actions de communication et de concertation :

#### 5.1.1.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Les dépenses réalisées au niveau des pôles opérationnels sont détaillées dans les sous CRAC.

En 2016, ont été réglés des dépenses de communication sur les pôles Korsec (informations liées au chantier en cours), Feuillants (conférence de presse), Place Jean-Jaurès (concertation).

La dépense en 2016 sur l'OGCV concerne des prestations d'assistance graphique dans le cadre de la préparation des comités de pilotage.

#### 5.1.1.2 Les orientations pour les années à venir

*Il est prévu entre 2017 et 2023 sur les pôles existants : 0,8M€, pour des actions de communication et de concertation, en fonction de l'avancement des projets. Ceci est détaillé dans les sous CRAC, et concerne en particulier les pôles de Noailles et la place Jean-Jaurès,*

*Il est prévu entre 2020 et 2025 une enveloppe de 0,7M€ à développer sur les pôles non encore opérationnels soit environ 80 000€HT/an*

### 5.1.2 - Assistance informatique :

#### 5.1.2.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

- Finalisation de la nouvelle version du logiciel GDS permettant le traitement et le suivi des aides municipales (axes de ravalement prioritaires de l'OGCV, OPAH RU)
- Développement, assistance aux utilisateurs et maintenance du logiciel de Système d'Information Géographique Clic Map

#### 5.1.2.2 Les orientations pour les années à venir

*Il est prévu entre 2017 et 2023 sur les pôles existants : 0.3M€, qui inclut en particulier l'assistance et la maintenance du logiciel de Système d'Information Géographique Clic Map, ainsi que le développement éventuel de certains modules et la production des indicateurs de résultats*

*Il est prévu entre 2020 et 2025 une enveloppe de 0,25M€ soit environ 35 000€HT/an*

### 5.1.3 - Frais de consultation et d'appels d'offres

#### 5.1.3.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Les dépenses réalisées au niveau des pôles opérationnels sont détaillées dans les sous CRAC.

En 2016, ont été réglés des frais d'appel d'offres sur le pôle Korsec (aménagement de la place de la Fare) et sur la place Jean Jaurès (avis de concours et règlement d'indemnités aux candidats non retenus).

Par ailleurs, la dépense à fin 2016 sur le Solde représente les frais pour les consultations relatives à des marchés transverses qui se développent sur plusieurs pôles (AMO gestion du patrimoine, travaux de mise en sécurité, AMO assistance environnementale, détection de

réseaux etc). Le reliquat sera affecté sur les nouvelles consultations à lancer, compte tenu de l'échéance de certains de ces marchés cadres à bons de commande.

### 5.1.3.2 Les orientations pour les années à venir

**Il est prévu entre 2017 et 2023 sur les pôles existants : 2M€** ; ce montant intègre les consultations et appels d'offres prévus sur les sous pôles (se référer aux notes de conjoncture des sous CRAC relatifs aux 17 pôles en phase opérationnelle).

**Il est prévu entre 2020 et 2025 une enveloppe de 0,1M€** pour des actions sur les pôles non encore validés par un bilan, soit environ 13 000€HT/an

### 5.1.4- Rémunération de base annuelle :

#### 5.1.4.1 - Rappel des grands évènements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 502/Rémunération d'Opah	-850 000	-170 001	20%
B : A400/Rémunération Forfaitaire	-13 987 773	-8 851 311	63%
<b>B : A400/Solde Rémunération Forfaitaire</b>	<b>-6 224 000</b>	<b>-2</b>	<b>0%</b>
B : A410/Rémunération sur Dépenses Travaux	-1 443 081	-236 635	16%
B : A410/Rémunération sur Dépenses Travaux Opéra	-134 384		
B : A410/Rémunération sur Dépenses Travaux Place Jean Jaures	-1 244 730	-5 021	0%
B : A410/Rémunération sur Dépenses Travaux Ventre Lieutaud	-160 892	-135	0%
B : A411/Rémunération sur Dépenses (Groupe Scolaire Flammarion)	-477 446		
B : A411/Rémunération sur Dépenses Piétonnisation	-26 880		
B : A411/Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stade)	-35 292	-33 660	95%
B : A411/Rémunération sur Dépenses Travaux (Réalisation Jardin)	-3 226		
B : A411/Rémunération sur Dépenses Travaux Cma	-47 267	-1 820	4%
B : A411/Rémunération sur Dépenses Travaux Passage Folies Bergères	-11 496		
B : A412/Rémunération sur Dépenses Travaux (Aménagement Jardin)	-8 218		
B : A412/Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare)	-91 127	-24 632	27%
B : A413/Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec)	-151 745		
B : A413/Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)	-192 937		
B : A414/Rémunération sur Dépenses Travaux (Parvis)	-7 840		
<b>B : A410/Solde Rémunération sur Dépenses Travaux</b>	<b>-999 250</b>		
B : A420/Rémunération sur Atteinte Objectifs	-1 601 835	-397 079	25%
<b>B : A420/Solde Rémunération sur Atteinte Objectifs</b>	<b>-1 061 690</b>		
B : A440/Rémunération de Liquidation	-344 085		
<b>B : A440/Solde Rémunération de Liquidation</b>	<b>-248 651</b>		
<b>REM</b>	<b>-29 353 845</b>	<b>-9 720 296</b>	<b>33%</b>

Cette rémunération correspond à la réalisation par le concessionnaire des missions de suivi général de l'opération Grand Centre Ville, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation (campagnes de ravalement)

Le montant de la rémunération forfaitaire 2015 s'établit sur une assiette annuelle de 1 572 000 €, qui n'a pas été pondérée car la rémunération sur objectifs de l'année 2016, d'un montant de 144 788 €, a été inférieure au seuil déclencheur de l'application du coefficient pondérateur soit 157 200€.

L'avenant N°2 notifié le 24 octobre 2013, précise en effet les modalités d'imputation des charges de l'aménageur et notamment la pondération de la rémunération de base. Dans le cas où la rémunération sur atteinte des objectifs est inférieure à 157 200€, soit 10% de la rémunération de base annuelle, alors la rémunération de base n'est pas minorée et représente 100% du forfait annuel.

#### **5.1.4.2 Les orientations pour les années à venir**

***Il est prévu entre 2017 et 2023 sur les pôles existants : 11.4M€***

Cette rémunération correspond à la réalisation par le concessionnaire des missions de suivi général de l'opération Grand Centre Ville, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation (campagnes de ravalement, Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat)

Ont été identifiés les rémunérations spécifiques suivantes :

- Rémunération de base annuelle :
  - **OPAH RU** (170 000 € TTC en année pleine) : animation d'une OPAH RU multi sites sur 5 premiers pôles de l'OGCV : Korsec, Opéra, Coutellerie, Fonderie et Mazagran, dont l'ingénierie est assumée par la Métropole à travers la concession d'aménagement Opération Grand Centre-Ville confiée à la SOLEAM.

Il est prévu de solliciter l'ANAH et le Conseil Départemental, qui sont les deux financeurs, à l'effet d'obtenir les arrêtés de subventions correspondants.

Le montant de la rémunération forfaitaire 2017 s'établit sur une assiette annuelle de 1 572 000 €, de laquelle est retranchée le montant de 157 200 €. En effet, la rémunération forfaitaire annuelle est pondérée à 90 % de son montant lorsque la rémunération sur objectifs est supérieure à 10% de la rémunération annuelle, ce qui est le cas de la prévision 2016 (174K€) Ceci résulte de l'application de l'avenant 2 - article 4, notifié le 24/10/2013 à l'aménageur, par lequel ont été modifiées les Modalités d'imputation des charges de l'aménageur, (article 18, alinéa 18.2.1) ceci comme suit :

Au titre des missions de suivi général, de suivi foncier (article 2.1.5), de relogement (article 2.1.6), de commercialisation (article 2.1.9) et d'animation (article 2.1.10), il est prévu pour le concessionnaire une rémunération de base annuelle de 1 572 000 €.

Pour tenir compte .../... du complément de rémunération lié à l'atteinte des objectifs.../... , cette rémunération de base sera modulée selon les dispositions suivantes :

- pour les années où la rémunération sur atteinte des objectifs en application de l'article 18.2.3 sera au moins égale à 157 200 € soit 10% de la rémunération de base annuelle, un coefficient de 0,9 sera appliqué à celle-ci

***Il est prévu entre 2020 et 2025 une enveloppe de 6,224M€ soit environ 1 244 800€/an*** afin de tenir compte de la prolongation de la concession et des tâches restantes à effectuer. A été retranchée de l'assiette annuelle de 1,572 M€ la rémunération de l'équipe affectée à l'OPAH RU (170K€/ an) ; par ailleurs, il a été appliqué la pondération de 10% liée à l'atteinte des objectifs.

### 5.1.5- Rémunération sur objectifs :

#### 5.1.5.1 - Rappel des grands événements de l'année écoulée

En 2016, la rémunération sur objectifs représente 104 953,50 € et correspond à :

- Pôle Abadie : signature de l'acte authentique pour la cession de l'ensemble immobilier à restructurer 7/9 montée St Esprit (sortie en logement social en étages : 349 m<sup>2</sup> et 104 m<sup>2</sup> de locaux en rdc)
- Axes de ravalement : 48 façades ravalées

#### 5.1.5.2 Les orientations pour les années à venir

Ci dessous les prévisions sur la durée de l'opération :

	PROGRAMMES en m <sup>2</sup>	REM/OBJ	A TROUVER	REM/OBJ	OBJECTIF FINAL en m <sup>2</sup>	TOTAL REMUNERATION	MODE DE REMUNERATION
Cess de surface à réhabiliter	13 563	406 890	11 521	345 630	25 084	752 520 €	30 €
Cess de surface à réhabiliter social	5 012	150 360	0	0	5 012	150 360 €	30 €
Cess logements restructurés	1 454	43 620	3 340	100 200	4 794	143 820 €	30 €
Cess de surface pour activités/commerces	6 577	197 310	800	24 000	7 377	221 310 €	30 €
Cess logements neufs libre	18 652	373 040	10 741	214 820	29 393	587 860 €	20 €
Cess logements neuf social	5 710	114 200	6 352	127 040	12 062	241 240 €	20 €
Cess biens de retour	347	10 410			347	10 410 €	30 €
Parking		0	250	250 000	250	250 000 €	1 000 €
RAVALEMENT	153	306 000		0			2 000 €
						2 357 520 €	

En 2017, la rémunération sur objectifs s'établit de manière prévisionnelle au niveau des pôles suivants :

- Pôle Korsec: prévision de cession de 415m<sup>2</sup> à 13 Habitat concernant l'immeuble 70 rue Longue des Capucins et de 1 275m<sup>2</sup> pour le projet de la Foncière au niveau de l'îlot Korsec
- Pôle Feuillants: cession de 850m<sup>2</sup> à 13 Habitat concernant le 23 rue Sénac, 23 rue de Rome (étages) et 67 rue Borde
- Axes de ravalement : prévisionnel de 39 façades ravalées

### 5.1.6- Rémunération sur dépenses travaux :

#### 5.1.6.1 - Rappel des grands événements de l'année écoulée

Il est prévu dans le bilan de l'opération une rémunération proportionnelle au titre de la mission suivi des travaux.

Pour l'année 2016, cette rémunération, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus représente 45 000€ ; elle s'est appliquée sur les travaux effectués sur les pôles Korsec , Auphan, Ventre Lieutaud, Feuillants, place Jean-Jaurès, Folies Bergères, , Nadar et Abadie .

### 5.1.6.2 Les orientations pour les années à venir

Pour les années à venir, le solde de la rémunération sur dépenses travaux représente 999 K€ ; cette prévision a été établie sur la base d'une assiette de dépenses de 12,490 M d'€, à développer sur les pôles qui ne font pas à l'heure actuelle l'objet d'un sous CRAC spécifique.

### 5.1.3 - Analyse des écarts budgétaires du budget DEPENSES ANNEXES (cf annexe tableau "ECARTS HT/TTC):

	Bilan approuvé au 31/12/2015	CRAC prévisionnel au 31/12/2016	Ecart en € TTC
Frais consultations et AO	618 532	620 074	+ 1 542
Actions communication/ concertation	2 396 635	1 757 971	- 638 664
Assistance informatique suivi cartographique partagé	381 455	422 797	+ 41 342
Rémunération de base annuelle	14 523 311	21 061 773	+ 6 538 462
Rémunération sur atteinte objectifs	3 238 690	2 663 525	- 575 165
Rémunération sur dépenses travaux	5 208 277	5 035 811	- 172 466
Rémunération de liquidation	622 867	592 736	- 30 131
Prorata TVA	450 480	177 558	- 272 922
<b>TOTAL EN € TTC</b>	<b>27 440 247</b>	<b>32 332 245</b>	<b>+ 4 891 998</b>

Le budget Dépenses annexes est en hausse (17,8%), essentiellement du fait de la variation de la rémunération de base avec l'allongement de la durée de la mission.

#### 5.1.3.1 - Frais de consultation et d'appel d'offres

La baisse observée sur les budgets de travaux évoquée ci dessus a une répercussion sur les frais d'appel d'offres et a donc conduit à l'ajustement de ce budget qui intègre :

- la reprographie des dossiers d'appel d'offres
- l'achat de publication auprès des journaux et sites d'annonces légales
- les informations légales

#### 5.1.3.2 - Actions de communication et de concertation :

Ce budget a été ajusté au regard de la moyenne des dépenses constatée sur les opérations actives.

#### 5.1.3.3 - Assistance informatique SIG

Ajustement au regard des dépenses prévisionnelles , estimées à 35K€ par an (le développement des outils de suivi et le SIG étant déjà avancé)

#### 5.1.3.4 - Rémunération de base annuelle

Ce poste intègre la rémunération complémentaire sur les 5 années de prorogation de l'opération, à hauteur de 6,224 M d'€, auquel sont à rajouter deux années intégrant une rémunération à taux plein (1,572 Md'€) en 2016 et 2017 au lieu des 1,414 M d'€ pondérés, du fait d'une rémunération sur atteinte des objectifs inférieure au seuil déclenchant la pondération de 10%.

### 5.1.3.5 - Rémunération sur atteinte des objectifs

La variation à la baisse correspondant à :

- Surfaces à réhabiliter : augmentation de 1047 m2 soit une hausse de rémunération de 31 410€
- Surfaces restructurées : baisse de 2 933 m2 soit une perte de 87 990€
- Surfaces activités et commerces : baisse de 4 153 m2 soit une variation à la baisse de la rémunération de 124 590 €
- Charges foncières libre ou social : augmentation de 5000 m2 soit une hausse de rémunération de 100 000€
- Unité de façade ravalée : l'arrêt de cette opération entraîne une variation à la baisse de 494 K€
- Places de parking : maintien du budget

En effet, le calcul de la rémunération sur objectifs s'établit par poste suivant le prix unitaire ci dessous :

AU M2 CESSION CHARGES FONCIERES LIBRE OU SOCIAL	20 €
A LA PLACE DE PARKING CEDE	1 000 €
AU M2 IMMEUBLE A REHABILITER CEDE	30 €
AU M2 LOGEMENT RESTRUCTURE CEDE	30 €
AU M2 ACTIVITES/COMMERCES CEDE	30 €
A L'UNITE DE FACADE RAVALEE PAR PRIVE	2 000 €

### 5.1.3.6 - Rémunération sur dépenses travaux

Variation liée à l'ajustement des postes de travaux et d'honoraires :

- forte diminution du budget travaux de réhabilitation (-9,8 M d'€)
- ajustement des budgets Construction et Aménagement au regard des nouveaux projets Opéra, Flammarion (+5,5 M d'€)
- recalage à la baisse des honoraires (projet place Jean-Jaurès)

### 5.1.3.7 – Rémunération de liquidation

Variation liée à l'ajustement des dépenses et des recettes (notamment baisse des recettes de cession)

### 5.1.3.8 – Prorata de TVA

Le prorata de TVA se situe sur les opérations sur lesquelles des locations hors TVA sont en cours.

Cette variation à la baisse s'explique par une moindre déductibilité de la TVA du fait d'un prorata de recettes non taxées plus important. De ce fait, il a été décidé de réaliser rapidement les cessions des biens réhabilités correspondants.

#### 5.1.3.9 TVA résiduelle

Variation à la hausse (4,782 M d'€) : liée à l'application d'une TVA totale sur les postes de cession à réhabiliter et cession de places de parking au lieu d'une TVA sur marge ou sans TVA.

#### **Ecart Budget FRAIS FINANCIERS (cf annexe tableau "ECARTS TTC"):**

**Le Montant total prévisionnel de 3 897 890 € TTC est porté à 2 652 277 €TTC**

- Cette variation à la baisse s'explique essentiellement par la baisse des frais long terme sur l'opération.

Le **RESTE A PROGRAMMER** de 13,4 millions d'Euros , qui correspond aux dépenses non encore affectées, passe à 10,3M€.

Cette enveloppe peut permettre de réaliser pour partie les pôles de projet non encore investigués, ou de compléter les interventions qui ne sont pas encore validées sur les 25 pôles ciblés comme prioritaires, y compris le renforcement éventuel de certains des pôles actifs dont les dépenses ont été identifiées dans les 15 sous CRAC présentés.

## 6 • RECETTES

### 6.1.1 - Cession de surfaces à réhabiliter :

#### 6.1.1.1 - Rappel des grands événements de l'année écoulée

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter	16 615 959	260 000	2%
<b>A : 110/Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter</b>	<b>19 355 280</b>		
A : 120/Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	3 277 625	26 483	1%
<b>A : 120/Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social</b>			
A : 130/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	11 951 640		
<b>A : 130/Solde Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres</b>	<b>4 511 220</b>		
A : 140/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 805 262		
<b>A : 140/Solde Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social</b>	<b>1 524 480</b>		
A : 150/Cessions Logements Restructurés	3 325 860		
<b>A : 150/Solde Cessions Logements Restructurés</b>	<b>11 422 800</b>		
A : 160/Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	4 256 460	90 000	2%
<b>A : 160/Solde Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces</b>	<b>520 000</b>		
<b>A : 170/Solde Cessions Places de Parking</b>	<b>5 400 000</b>		
A : 210/Cessions Concédant (Biens de Retour)	499 680		
A : 210/Cessions Ville Équipement Municipal	65 000		
<b>CESSIONS</b>	<b>84 531 266</b>	<b>376 483</b>	<b>0%</b>

Regroupement	Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV	Date AA	Nom Projet
6c-Cess de surface pour activités/commerces	3/5/7 Impasse Fonderie Vieille	75 000 €	487 m2	154 €/m2	COMITE CATHOLIQUE	06/05/2014	27/11/2014	FONDERIE VIEILLE
6-Cess de surface à réhabiliter	36 Petites Maries	230 000 €	366 m2	628 €/m2	CAILLOT	25/06/2014	25/08/2014	POLE KORSEC
6-Cess de surface à réhabiliter	46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	2 650 000 €	4 330 m2	612 m2		04/12/2015	02/12/2015	POLE FEUILLANTS
6a-Cess de surface à réhabiliter social	7/9 montée st esprit	25 103 €	309 m2	81 €/m2	NLP	24/05/2016	24/05/2016	POLE ABADIE HOTEL DIEU

Sur la vente du 46-48 canebière, seule la TVA a été encaissée au 31/12/16

#### 6.1.1.2. Les orientations pour les années à venir

L'objectif actualisé de cession est **maintenu à 25 084 m2**; 13 563 m2 sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV c	Date AA	Nom Projet
15/17 Fare	96 460 €	371 m2	260 €	13 Habitat	31/12/2018	00/00/00	POLE KORSEC
122 Canebière	206 700 €	159 m2	1 300 €/m2		31/12/2018	00/00/00	POLE MAZAGRAN
36 dominicaines	299 700 €	333 m2	900 €		31/12/2018	00/00/00	POLE PROVIDENCE
44 rue Bernard Dubois	405 600 €	312 m2	1 300 €		01/01/2019	00/00/00	POLE KORSEC
39 rue des Dominicaines	374 400 €	288 m2	1 300 €		30/11/2019	30/11/2019	POLE KORSEC
12 Académie-ETAGE	312 000 €	240 m2	1 300 €		30/11/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
24 Petites maries	653 900 €	503 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
39 rue Pressense	2 905 500 €	2 235 m2	1 300 €	AFL ?	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
46 rue Bernard Dubois	371 800 €	286 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
3 place du Lycée	618 800 €	476 m2	1 300 €/m2		31/12/2019	00/00/00	POLE MAZAGRAN
7 rue Mazagran	872 100 €	323 m2	1 300 €	Logts et bureau	31/12/2019	00/00/00	POLE MAZAGRAN
11 rue Jean Roque	458 900 €	353 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
30 rue Musée-etg	341 900 €	263 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
43 rue de la palud-lot 1	2 600 €	2 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
43 rue de la palud-lot 4 et 5	39 000 €	30 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
43 rue de la palud-lot 6	31 200 €	24 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
43 rue de la palud-lot 7 studio	14 300 €	11 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
43 rue de la palud-lot 8 à 11	73 606 €	57 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
43 rue de la palud-lots 12 à 19	161 200 €	124 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
1 Domaine ventre/43 rue de la palud-lots 21-22-2	92 300 €	71 m2	1 300 €		30/04/2020	00/00/00	POLE NOAILLES
11 impasse fonderie vieille	228 800 €	176 m2	1 300 €/m2		31/12/2020	00/00/00	FONDERIE VIEILLE
10 Rue VACON	0 €	0 m2	1 300 €		31/12/2020	00/00/00	POLE NOAILLES
12 Rue VACON -etage	312 000 €	240 m2	1 300 €		31/12/2020	00/00/00	POLE NOAILLES
22 Tapis Vert cession logements	903 500 €	695 m2	1 300 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NADAR
6 Rue VACON-étages	256 100 €	197 m2	1 300 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES
8 Halle DELACROIX	352 300 €	271 m2	1 300 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES
16 rue Aubagne	1 075 100 €	827 m2	1 300 €		31/12/2022	00/00/00	POLE NOAILLES

Il est encore prévu de vendre 11 521m<sup>2</sup> à 1 400€/HT/m<sup>2</sup> soit 16 129 400€ HT entre 2020 et 2025.

#### 6.1.2.2 - Cession de surfaces à réhabiliter social :

L'objectif actualisé de cession est de **5 012m<sup>2</sup>** au lieu de 3 965 m<sup>2</sup>; 5 012 m<sup>2</sup> sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV c	Date AA	Nom Projet
70 rue longue des capucins	294 451 €	415 m2	710 €	13 Habitat-NEOLIA	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
64 Rue Bernard Dubois R+3	61 100 €	94 m2	650 €		31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
9 rue Jean Roque	154 050 €	237 m2	650 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
Projet 69 Longue des Capucins/20a petites maries	585 000 €	900 m2	650 €		31/12/2020	00/00/00	POLE KORSEC
8 rue Mazagran	157 950 €	243 m2	650 €	Hotel et commerce	31/12/2020	00/00/00	POLE MAZAGRAN
2 Places Halle DELACROIX	222 950 €	343 m2	650 €		31/12/2020	00/00/00	POLE NOAILLES
2 rue Bernard Dubois	299 000 €	460 m2	650 €/m2		01/01/2021	00/00/00	POLE KORSEC
6 rue Bernard Dubois	148 200 €	228 m2	650 €/m2		01/12/2021	00/00/00	POLE KORSEC
3 Pressense-R+4	175 500 €	270 m2	650 €		31/12/2021	00/00/00	POLE KORSEC
52 rue d'Aix	393 900 €	606 m2	650 €/m2		31/01/2022	00/00/00	POLE KORSEC
30 Petites Maries R+4	143 000 €	220 m2	650 €		31/12/2022	00/00/00	POLE KORSEC
16 Académie-Etages	217 750 €	335 m2	650 €		31/12/2022	00/00/00	POLE NOAILLES
44 rue d'Aix	228 800 €	352 m2	650 €/m2		01/01/2023	00/00/00	POLE KORSEC

Plus de prévision au delà de 2021.

#### 6.1.2.3 - Cession de charges foncières pour logements neufs libres :

L'objectif actualisé de cession est de **29 393m<sup>2</sup>** au lieu de 24 393 m<sup>2</sup>; 18 652 m<sup>2</sup> sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV c	Date AA	Nom Projet
Projet 7/9 Maurice KORSEC	0 €	675 m2	0 €	Vente à la FONCIERE	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
Projet 74/78 Longue des capucins	0 €	600 m2	0 €	Vente à la FONCIERE	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
135 Bd camille flammariot lot 4 et 5-1er secteur	2 265 000 €	3 775 m2	600 €/m2	75%	27/09/2020	00/00/00	POLE FLAMMARIOT
91 Bd camille flammariot-1er secteur partie Sud	1 721 400 €	2 869 m2	600 €/m2	ETAT	31/12/2020	00/00/00	POLE FLAMMARIOT
ilots des baignoires	466 500 €	1 555 m2	300 €		31/01/2021	00/00/00	POLE PROVIDENCE
28Bis rue Bénédict lot 3-1er secteur partie Est	2 144 400 €	3 574 m2	600 €/m2	ex syndicat et ex EPF	11/09/2021	00/00/00	POLE FLAMMARIOT
28Bis rue Bénédict lot 1 et 2-2ème secteur partie N	3 362 400 €	5 604 m2	600 €/m2	ex DAVIMMO ET SOCAD	29/08/2022	00/00/00	POLE FLAMMARIOT

Il est encore prévu de vendre 10 741m2 à 350€HT/m2 soit 3 759 350€ HT entre 2020 et 2025.

#### 6.1.2.4- Cession de charges foncières pour logements neufs en social :

L'objectif actualisé de cession est toujours de **12 062 m2**; 5 710m2 sont à ce jour identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV c	Date AA	Nom Projet
57 Dominicaines	112 840 €	434 m2	260 €	13 habitat ou NEOLIA	31/12/2018	00/00/00	POLE KORSEC
91 Bd camille flammariot-1er secteur partie Sud	287 100 €	957 m2	300 €/m2	ETAT	11/09/2020	00/00/00	POLE FLAMMARIOT
135 Bd camille flammariot lot 4 et 5-1er secteur	377 700 €	1 259 m2	300 €/m2	25%	27/09/2020	00/00/00	POLE FLAMMARIOT
28Bis rue Bénédict lot 1 et 2-2ème secteur partie N	560 400 €	1 868 m2	300 €/m2	ex DAVIMMO ET SOCAD	31/12/2020	00/00/00	POLE FLAMMARIOT
28Bis rue Bénédict lot 3-1er secteur partie Est	357 600 €	1 192 m2	300 €/m2	ex syndicat et ex EPF	11/09/2021	00/00/00	POLE FLAMMARIOT
<b>TOTAL</b>	<b>1 695 640 €</b>	<b>5 710 m2</b>					

Il est encore prévu de vendre 6 352m2 à 200€HT/m2 soit 1 270 400€ HT entre 2020 et 2025.

#### 6.1.2.5 - Cession de logements restructurés :

L'objectif actualisé de cession est de **4 794m2** au lieu de 8 074 m2; 1 454 m2 ont à ce jour été identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV c	Date AA	Nom Projet
23 Rome	564 000 €	282 m2	2 000 €		31/12/2017	00/00/00	POLE FEUILLANTS
23 Sénac	816 000 €	408 m2	2 000 €		31/12/2017	00/00/00	POLE FEUILLANTS
67 Borde	400 000 €	160 m2	2 500 €		31/12/2017	00/00/00	POLE FEUILLANTS
6 Pressense R+4	820 000 €	410 m2	2 000 €	13 Habitat	31/12/2018	00/00/00	POLE KORSEC
6 Pressense RDC	110 000 €	110 m2	1 000 €	13 Habitat	31/12/2018	00/00/00	POLE KORSEC
46 Baignoir	268 800 €	84 m2	3 200 €		31/12/2021	00/00/00	POLE FEUILLANTS
<b>TOTAL</b>	<b>2 978 800 €</b>	<b>1 454 m2</b>					

Il est encore prévu de vendre 3 340m2 à 2 850€HT/m2 soit 9 519 000€ HT entre 2020 et 2025.

### 6.1.2.6 - Cession pour activités et commerces :

L'objectif actualisé de cession est de **7 234m<sup>2</sup>** au lieu de 11 530 m<sup>2</sup>; 6 434 m<sup>2</sup> ont à ce jour été identifiés dans les pôles en phase opérationnelle.

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV	Date AA	Nom Projet
70 rue Aubagne	96 000 €	96 m <sup>2</sup>	1 000 €		08/03/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
12 Académie-RDC	90 000 €	90 m <sup>2</sup>	1 000 €		30/11/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
30 Petites Maries RDC	18 000 €	45 m <sup>2</sup>	400 €		31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
64 Rue Bernard Dubois RDC	8 800 €	22 m <sup>2</sup>	400 €	CARLEO	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
5 rue Mazagran	240 000 €	600 m <sup>2</sup>	400 €	Transfo	31/12/2019	00/00/00	POLE MAZAGRAN
6 place du lycée	169 500 €	113 m <sup>2</sup>	1 500 €	Commerce	31/12/2019	00/00/00	POLE MAZAGRAN
11 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m <sup>2</sup>	1 000 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
3 Pressense-RDC	40 000 €	100 m <sup>2</sup>	400 €		31/12/2020	00/00/00	POLE KORSEC
10 Rue VACON-RDC	0 €	0 m <sup>2</sup>	1 000 €		31/12/2020	00/00/00	POLE NOAILLES
2 Places Halle DELACROIX-RDC	169 000 €	169 m <sup>2</sup>	1 000 €		31/12/2020	00/00/00	POLE NOAILLES
6 Rue VACON-RDC	30 000 €	30 m <sup>2</sup>	1 000 €		31/12/2020	00/00/00	POLE NOAILLES
Fiacre - 2/4/6 Phocéens	612 000 €	510 m <sup>2</sup>	1 200 €	SOLEAM	22/01/2021	00/00/00	POLE FOLIES BERGERES
Centre Municipal d'animation-ilots des bains	155 100 €	1 034 m <sup>2</sup>	150 €		31/01/2021	00/00/00	POLE PROVIDENCE
2 Phocéens - Lot 7	91 200 €	76 m <sup>2</sup>	1 200 €	SOLEAM	31/01/2021	00/00/00	POLE FOLIES BERGERES
8/10/12/14 Montbrion	615 600 €	513 m <sup>2</sup>	1 200 €	SOLEAM	31/01/2021	00/00/00	POLE FOLIES BERGERES
Local 4 Phocéens	42 000 €	35 m <sup>2</sup>	1 200 €	SOLEAM	31/01/2021	00/00/00	POLE FOLIES BERGERES
28Bis rue Bénédict lot 3 créche 60 berceaux-1er se	136 800 €	456 m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	ex syndicat et ex EPF	11/09/2021	00/00/00	POLE FLAMMARION
28Bis rue Bénédict lot 1-2ème secteur partie Nord	426 000 €	1 065 m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	ex DAVIMMO ET SOCAD	12/09/2021	00/00/00	POLE FLAMMARION
22 Tapis Vert cession locaux	213 200 €	533 m <sup>2</sup>	400 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NADAR
12 Rue VACON -RDC	63 000 €	63 m <sup>2</sup>	1 000 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES
8 Halle DELACROIX-RDC	41 220 €	41 m <sup>2</sup>	1 000 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES
16 Académie-RDC	128 400 €	128 m <sup>2</sup>	1 000 €		31/12/2022	00/00/00	POLE NOAILLES
16 Aubagne -RDC	173 000 €	173 m <sup>2</sup>	1 000 €		31/12/2022	00/00/00	POLE NOAILLES
<b>TOTAL</b>	<b>3 687 820 €</b>	<b>6 434 m<sup>2</sup></b>					

Il reste à réaliser 800m<sup>2</sup> à 650€/HT/m<sup>2</sup> soit 520 000€ HT entre 2020 et 2025.

### 6.1.2.7– Cession biens de retour :

Désignation	Montant	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV	Date AA	Nom Projet
38 rue des Recolettes	65 000 €	40 m <sup>2</sup>	1 625 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NADAR
30 rue Musée	72 000 €	60 m <sup>2</sup>	1 200 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES
4 rue Académie	200 400 €	167 m <sup>2</sup>	1 200 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES
8 Halle DELACROIX	45 600 €	38 m <sup>2</sup>	1 200 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES
Locaux déchets	98 400 €	82 m <sup>2</sup>	1 200 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES
<b>TOTAL</b>	<b>481 400 €</b>	<b>387 m<sup>2</sup></b>					

Ces biens représentent les locaux suivants, situés dans :

Les pôles Noailles :

- 3 locaux de collecte de déchets
- 1 local dit Espace Logistique de Livraison (EPL), dans le cadre de la proposition de mise en place d'une nouvelle organisation des livraisons

Le pôle Nadar :

- 1 local avec loge de gardien

L'objectif actualisé de cession est 387m<sup>2</sup> au lieu de 420 m<sup>2</sup> (l'objectif du CRAC à fin 2015 ne prévoyait pas de cession sur ce segment).

### 6.1.2.8 - Cession de places de parking :

- les cessions sur ce poste sont prévues en 2024 et 2025, compte-tenu d'un démarrage prévisionnel des travaux sur des sites restant à valider en 2020

### 6.1.2.9- Participations à l'équilibre :

- Ancien concédant (VDM)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 410/Axes de Ravalement	288 188	288 188	100%
A : 410/Pole Coutellerie	26 529	26 529	100%
A : 410/Pole Folies Bergères	1 303 652	1 303 652	100%
A : 410/Pole Fonderie Vieille	694 317	694 317	100%
A : 410/Pole Nadar	2 373 070	2 373 070	100%
A : 410/Pole Abadie	293 121	293 122	100%
A : 410/Pole Auphan	422 717	422 717	100%
A : 410/Pole Bons Enfants	23 532	23 532	100%
A : 410/Pole Butte St Mauront	53 760	53 760	100%
A : 410/Pole Canebière	2 476 466	2 476 465	100%
A : 410/Pole Curiol	22 211	22 211	100%
A : 410/Pole Fongate	527	527	100%
A : 410/Pole Korsec	6 240 964	6 240 964	100%
A : 410/Pole Mazagran	752 206	752 206	100%
A : 410/Pole Nau	14 593	14 593	100%
A : 410/Pole Olivier Ferrari	14 405	14 405	100%
A : 410/Pole Providence	117 533	117 533	100%
A : 410/Pole Trois Rois	22 211	22 211	100%
<b>PARTIC VDM</b>	<b>15 140 002</b>	<b>15 140 002</b>	<b>100%</b>

Cette participation a été intégralement répartie sur les pôles existants au 31/12/2015 et ayant généré des dépenses.

- Nouveau concédant (AMP)

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 411/Pole Chape	8 218		
A : 411/Pole Flammarion	2 121 572	2 121 572	100%
A : 411/Pole Noailles	4 865 773	1 135 008	23%
A : 411/Pole Opéra	192 530		
A : 411/Pole Auphan	275 027		
A : 411/Pole Butte St Mauront	29 168	29 168	100%
A : 411/Pole Consolat Libération	13 577	13 577	100%
A : 411/Pole Mazagran	824 063		
A : 411/Pole Providence	1 553 969		
<b>A : 411/Solde Participations à l'Équilibre Métropole</b>	<b>35 676 850</b>	<b>3 200 676</b>	<b>9%</b>
<b>PARTIC AMP</b>	<b>45 560 747</b>	<b>6 500 001</b>	<b>14%</b>

Il a été versé en 2016 une participation à l'équilibre de l'opération par la Métropole, nouveau concédant de l'opération Grand Centre Ville, pour un montant de 6,5 Millions d'euros. Il est prévu un versement de 8M€ en 2017.

### 6.1.2.10- Participations en nature :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 420/Participation en Nature Canebière	843 500	843 500	100%
A : 420/Participation en Nature Folies Bergères	385 000	385 000	100%
A : 420/Participation en Nature Korsec	2 030 000	2 030 000	100%
A : 420/Participation en Nature Pole Abadie	85 000	85 000	100%
A : 420/Participation en Nature Providence	400 000	400 000	100%
<b>PARTICIPATION NATURE</b>	<b>3 743 500</b>	<b>3 743 500</b>	<b>100%</b>

Celles ci correspondent à l'apport foncier de la Ville (jusqu'en 2015) et de la Métropole pour les années suivantes (cf tableau [Annexe CRAC OGCV 311216](#) Apports en Nature-VILLE AMP placé en annexe 3).

Le montant total représente 3,743 Millions d'euros.

### 6.1.2.11- Participations aux équipements publics Ville :

La participation de la Ville est ciblée sur les équipements publics à vocation municipale et sur l'assistance aux ravalements :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 430/Arc Palud Equipement Jeune	1 124 955		
A : 430/Axes de Ravalement	372 563		
A : 430/City Stade (Korsec)	647 936		
A : 430/Cma Providence	553 476		
A : 430/Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	1 858 702		
A : 430/Ecole Flammarion	8 991 969		
A : 430/Ilot des Recolettes	343 600		
A : 430/Opéra (3-5 Molière)	2 327 962		
A : 430/Passage des Folies Bergères	217 088		
A : 431/5 Maurice Korsec (Locaux Sportifs)	2 482 266		
A : 432/Parvis 3 Maurice Korsec	139 008		
A : 430/Solde des Participations aux Équipements Publics Vdm	1 482 146		
<b>PARTICIPATION EQUIPEMENT VDM</b>	<b>20 541 671</b>		

#### Equipements :

- ❖ Pôle Korsec :
  - city stade
  - parvis 3 Maurice Korsec
  - immeuble 5 rue Maurice Korsec , celui-ci devant accueillir les locaux sportifs complémentaires au city stade
- ❖ Pôles de Noailles :
  - équipement socio-culturel intergénérationnel dans le Domaine Ventre
  - équipement socio-culturel jeunes au 44 rue d'Aubagne
  -
- ❖ Pôle Nationale Providence :
  - équipement péri scolaire en lien avec le centre aéré Dugommier

- ❖ Pôle Nadar Pouillon :
  - requalification du Jardin des Récollettes
- ❖ Pôle Folies Bergères :
  - Réfection des réseaux et mise en valeur du passage
- ❖ Pôle Flammarion :
  - groupe scolaire de 8 classes
  - prévision d'un équipement de proximité au nord est du site
- ❖ Pôle Opéra :
  - équipement destiné à desservir le bâtiment principal et à regrouper des locaux externalisés

#### Axes de ravalement :

Ce poste comprend :

- ❖ La rémunération de l'équipe en charge du suivi des ravalements
- ❖ Les études menées au sein de ces axes

Le pôle sera soldé fin 2017 (transfert vers un mandat Ville, la compétence Ravalements étant de son ressort exclusif)

#### 6.1.2.12- Participations aux équipements publics Métropole :

La participation de la Métropole aux équipements publics est établie conformément à ses domaines de compétence. Son investissement couvre donc le coût des aménagements des espaces publics de l'Opération Grand Centre Ville.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 440/Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Français et	1 710 000		
A : 441/Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	20 238 096		
A : 441/Place Fare	940 447		
A : 441/Place Jean Jaures	20 997 139		
A : 441/Place Providence	3 231 297		
A : 441/Semi Piétonnisation et Portes Noailles	435 456		
<b>PARTICIPATION EQUIPEMENT AMP</b>	<b>47 552 435</b>		

Les investissements prévus sont les suivants :

- ❖ Pôle Korsec :
  - Aménagement de la place de la Fare /Petites Maries et des rues adjacentes
- ❖ Pôle Flammarion:
  - Réalisation des voiries et des espaces publics
- ❖ Pôle Mazagran
  - requalification de la place du Lycée et des rues Mazagran, du Théâtre français et Guy Mocquet
- ❖ Pôles de la Plaine:
  - Requalification de la place Jean -Jaurès

- ❖ Pôle Nationale Providence:
  - Aménagement de la place
- ❖ Pôle Noailles :
  - Mise en place de bornes dans le cadre d'une semi piétonisation d'une partie du secteur

#### 6.1.2.13 –Subventions ANRU et autres:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 310/Anru	4 188 722	12 000	0%
A : 311/Agence de l'Eau	463 666	139 100	30%
A : 311/Place Fare (Anru+cd13)	469 770	62 568	13%
A : 312/Opah	510 000		
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>5 632 158</b>	<b>213 668</b>	<b>4%</b>

Plusieurs des pôles de l'Opération Grand Centre Ville font partie du PRU Centre Nord et sont concernés par des aides émanant de l'ANRU et des financeurs partenaires (Ville de MARSEILLE, Conseil Départemental, Conseil Régional, EPCI)

En particulier, des subventions sont fléchées sur :

- ❖ le pôle Abadie : création de logements sociaux
- ❖ le pôle Korsec : curetage de l'îlot et aménagement de la place de la Fare/ Petites Maries (cette dernière réglée à hauteur de 13%)
- ❖ les pôles de Noailles : partie de la subvention relative aux études sur les îlots dégradés de centre ville

Se sont rajoutées en 2017 des subventions ANRU pour aide à la réalisation des deux équipements sociaux prévus sur les pôles de Noailles.

Une subvention de l'Agence de l'Eau a été réservée et payée à hauteur de 30% sur le pôle Flammarion.

Les subventions pour l'animation de l'OPAH représentent 60% du coût de l'équipe opérationnelle et proviennent de l'ANAH (50%) et du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône (10%).

#### 6.1.2.8 -Locations :

Le budget recettes locatives représente un total TTC de 1,923 M €.

Il est prévu des recettes de 500 K€ TTC de 2017 à 2020.

Au delà, il est prévu 1,3 M d'€ TTC

### 6.1.3 - Analyse des écarts budgétaires du budget RECETTES (cf annexe tableau "ECARTS HT/TTC):

	Bilan approuvé au 31/12/2015	CRAC prévisionnel au 31/12/2016	Ecart en € TTC
Cession surfaces à réhabiliter	35 914 560	35 971 239	+ 56 679
Cession surfaces à réhabiliter social	2 850 983	3 277 625	+ 426 642
Cession charges foncières logements neufs libres	6 707 905	16 462 860	+ 9 754 955
Cession charges foncières logements neufs social	2 581 086	3 329 742	+ 748 656
Cession logements restructurés	24 628 689	14 748 660	- 9 880 029
Cession surfaces activités/ commerces	7 600 231	4 776 460	- 2 823 771
Cession biens de retour	490 000	564 680	+ 74 680
Cession places de parking	4 815 000	5 400 000	+ 585 000
RESTE A PROGRAMMER (*)	12 458 988 (*)	10 115 281 (*)	- 2 343 707
Locations	1 867 852	1 923 842	+ 55 990
Produits divers	31 344	505 519	+ 474 175
Participations à l'équilibre Ville de Marseille	15 140 000	15 140 000	0
Participations à l'équilibre Métropole AMP	58 379 208	45 560 747	-12 818 461
Participations en nature Ville et Métropole	4 426 850	3 743 500	- 683 350
Participations aux équipements publics Ville et au ravalement	19 192 824	20 541 671	+ 1 348 847
Participations aux équipements publics Métropole	34 733 974	47 552 435	+12 818 461
Subventions OPAH équipe opérationnelle	510 000	510 000	0
Subventions ANRU et autres	2 924 541	5 122 158	+ 2 197 617
Produits financiers	35 100	42 714	+ 7 614
<b>TOTAL EN € TTC</b>	<b>235 289 136</b>	<b>235 289 136</b>	<b>0</b>

Le budget Recettes reste constant.

#### 6.1.3.1 - Cession de surfaces à réhabiliter :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 110/Cessions de Surfaces à Réhabiliter	3 761 100	14 339 766	10 578 666
A : 110/Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter	26 707 767	16 129 400	-10 578 367
<b>TOTAL</b>	<b>30 468 867</b>	<b>30 469 166</b>	<b>299</b>

L'objectif actualisé de cession est maintenu à 25 084 m<sup>2</sup>  
Sur ce poste, les cessions s'effectuent au prix moyen de 1 215 € HT/m<sup>2</sup>

### 6.1.3.2 - Cession de surfaces à réhabiliter social :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 120/Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	1 207 128	3 106 753	1 899 625
A : 120/Solde Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	1 530 482		-1 530 482
<b>TOTAL</b>	<b>2 737 610</b>	<b>3 106 753</b>	<b>369 143</b>

L'objectif actualisé de cession est de **5 012m<sup>2</sup>** au lieu de 3 965 m<sup>2</sup>; soit 1 047m<sup>2</sup> de plus que prévu.

Sur ce poste, les cessions s'effectuent au prix moyen de 620 € HT/m<sup>2</sup>

### 6.1.3.3 - Cession charges foncières logements neufs libres :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 130/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	520 494	9 959 700	9 439 206
A : 130/Solde Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	5 093 920	3 759 350	-1 334 570
<b>TOTAL</b>	<b>5 614 414</b>	<b>13 719 050</b>	<b>8 104 636</b>

L'objectif actualisé de cession est de **29 393m<sup>2</sup>** au lieu de 24 393 m<sup>2</sup>; soit 5 000m<sup>2</sup> de plus que prévu.

Sur ce poste, les cessions s'effectuent au prix moyen de 467€ HT/m<sup>2</sup>

### 6.1.3.4 - Cession charges foncières logements neufs social :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 140/Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social		1 695 640	1 695 640
A : 140/Solde Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	2 412 230	1 270 400	-1 141 830
<b>TOTAL</b>	<b>2 412 230</b>	<b>2 966 040</b>	<b>553 810</b>

Cette ligne de budget varie pour tenir compte d'une TVA à 5,5%.

L'objectif actualisé de cession est toujours de **12 062 m<sup>2</sup>**.

Sur ce poste, les cessions s'effectuent au prix moyen de 246 € HT/m<sup>2</sup>

### 6.1.3.5 - Cession de logements restructurés :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 150/Cessions Logements Restructurés	7 355 300	2 978 800	-4 376 500
A : 150/Solde Cessions Logements Restructurés	13 664 061	9 519 000	-4 145 061
<b>TOTAL</b>	<b>21 019 361</b>	<b>12 497 800</b>	<b>-8 521 561</b>

L'objectif actualisé de cession est de **4 794m<sup>2</sup>** au lieu de 8 074 m<sup>2</sup>; soit 3 280m<sup>2</sup> de moins que prévu. Sur ce poste, les cessions s'effectuent au prix moyen de 2 607 € HT/m<sup>2</sup>

### 6.1.3.6 - Cession de surfaces pour activités/ commerces :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 160/Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	3 429 027	3 687 820	258 793
A : 160/Solde Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	3 515 640	520 000	-2 995 640
<b>TOTAL</b>	<b>6 944 667</b>	<b>4 207 820</b>	<b>-2 736 847</b>

L'objectif actualisé de cession est de **7 234m<sup>2</sup>** au lieu de 11 530 m<sup>2</sup>; soit 4 296m<sup>2</sup> de moins que prévu. Sur ce poste, les cessions s'effectuent au prix moyen de 582 € HTm<sup>2</sup>

### 6.1.3.7- Cession biens de retour :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 210/Cessions Concédant (Biens de Retour)	490 000	416 400	-73 600
A : 210/Cessions Ville Équipement Municipal		65 000	65 000
<b>TOTAL</b>	<b>490 000</b>	<b>481 400</b>	<b>-8 600</b>

L'objectif actualisé de cession est 387m<sup>2</sup> au lieu de 420 m<sup>2</sup> soit 33 m<sup>2</sup> de moins que prévu.

### 6.1.3.8- Cession places de parking :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 170/Solde Cessions Places de Parking	4 500 000	4 500 000	

Cette ligne de budget varie pour tenir compte d'une TVA à 20%.  
Il est prévu de céder la place de stationnement au prix de 18 000€ HT.

### RESTE A PROGRAMMER

Ce poste représente 10 115 281€ et correspond aux recettes nécessaires à l'équilibre de l'opération, sur des pôles restant à réaliser. Il a été ajusté au niveau du Reste à programmer des dépenses, de manière à ne pas faire évoluer le montant global des participations publiques.

### 6.1.3.11- Participations à l'équilibre de la Ville de Marseille :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 410/Arc Palud	16 667		-16 667
A : 410/Axes de Ravalement		288 188	288 188
A : 410/Coutellerie		26 529	26 529
A : 410/Folies Bergères	213 570	1 303 652	1 090 082
A : 410/Fonderie Vieille	15 933	694 317	678 384
A : 410/Nadar	64 417	2 373 070	2 308 653
A : 410/Noailles	964 948		-964 948
A : 410/Pole Abadie	28 951	293 121	264 170
A : 410/Pole Auphan		422 717	422 717
A : 410/Pole Bons Enfants		23 532	23 532
A : 410/Pole Butte St Mauront		53 760	53 760
A : 410/Pole Canebière	559 520	2 476 466	1 916 946
A : 410/Pole Curiol		22 211	22 211
A : 410/Pole Fongate		527	527
A : 410/Pole Korsec	826 224	6 240 964	5 414 740
A : 410/Pole Mazagran	379 460	752 206	372 746
A : 410/Pole Nau		14 593	14 593
A : 410/Pole Olivier Ferrari		14 405	14 405
A : 410/Pole Providence	371 200	117 533	-253 667
A : 410/Pole Trois Rois		22 211	22 211
A : 410/Ventre Lieutaud	20 960		-20 960
<b>A : 410/Solde Participation à l'Équilibre Vdm</b>	<b>11 678 150</b>		<b>-11 678 150</b>
<b>PARTIC VDM</b>	<b>15 140 000</b>	<b>15 140 002</b>	<b>2</b>

Le changement de concédant sur cette opération (passage de la Ville de Marseille à la Métropole AMP au 1<sup>er</sup> janvier 2016) a entraîné l'affectation de la totalité de cette participation sur les pôles existants à fin 2015 en fonction de la chronologie de validation des opérations par l'ex concédant.

### 6.1.3.12- Participations à l'équilibre de la Métropole :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 411/Chape		8 218	8 218
A : 411/Flammarion		2 121 572	2 121 572
A : 411/Folies Bergères	796 395		-796 395
A : 411/Fonderie Vieille	498 233		-498 233
A : 411/Nadar	-43 235		43 235
A : 411/Noailles	3 082 587	4 865 773	1 783 186
A : 411/Opéra		192 530	192 530
A : 411/Participations a l'Equilibre Métropole	162 000		-162 000
A : 411/Pole Abadie	194 066		-194 066
A : 411/Pole Auphan		275 027	275 027
A : 411/Pole Butte St Mauront		29 168	29 168
A : 411/Pole Canebière	496 080		-496 080
A : 411/Pole Consolat Libération		13 577	13 577
A : 411/Pole Korsec	509 274		-509 274
A : 411/Pole Mazagran	1 215 289	824 063	-391 226
A : 411/Pole Providence	-285 876	1 553 969	1 839 845
<b>A : 411/Solde Participations à l'Équilibre Métropole</b>	<b>51 754 396</b>	<b>35 676 850</b>	<b>-16 077 546</b>
<b>PARTIC AMP</b>	<b>58 379 209</b>	<b>45 560 747</b>	<b>-12 818 462</b>

La Métropole Aix Marseille Provence est devenue le 1er janvier 2016 le concédant de l'Opération Grand Centre Ville. C'est donc l'EPCI qui à présent assure par le versement à l'opération de cette participation l'équilibre du bilan.

### 6.1.3.13- Participations en nature Ville de Marseille et Métropole

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 420/Participation en Nature Canebière	843 500	843 500	
A : 420/Participation en Nature Folies Bergères	385 000	385 000	
A : 420/Participation en Nature Korsec	2 030 000	2 030 000	
A : 420/Participation en Nature Pole Abadie	85 000	85 000	
A : 420/Participation en Nature Providence	400 000	400 000	
A : 420/Solde de la Participation en Nature Vdm	683 350		-683 350
<b>PARTIC NATURE</b>	<b>4 426 850</b>	<b>3 743 500</b>	<b>-683 350</b>

La participation en nature correspond à la valeur des biens apportés par la Ville à la concession d'aménagement.

Ce montant a été réduit de 0,683 millions d'Euros compte tenu du changement de concédant ; En effet, les biens municipaux qui n'avaient pas fait l'objet d'actes signés avec SOLEAM au moment du transfert de la concession à la Métropole, ne pourront pas être apportés au crédit de la concession par le nouveau concédant.

Il a été toutefois envisagé d'opérer pour la réalisation des équipements par des conventions de mise à disposition (44 rue d'Aubagne, 14 rue Moustier et 3/5 rue Molière)

Le tableau des apports fonciers révisé affiche ainsi une participation en nature à hauteur de 3 743 500 Euros.

### 6.1.3.14- Participations aux équipements publics Ville :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 430/Arc Palud Equipement Jeune	1 224 390	937 463	-286 927
A : 430/Axes de Ravalement		310 469	310 469
A : 430/City Stade (Korsec)	707 803	539 947	-167 856
A : 430/Cma Providence	1 617 063	461 230	-1 155 833
A : 430/Domaine Ventre Equipement Inter-Générationnel	3 152 084	1 548 918	-1 603 166
A : 430/Ecole Flammarion		7 493 308	7 493 308
A : 430/Ilot des Recolettes	547 310	286 333	-260 977
A : 430/Opéra (3-5 Molière)		1 939 969	1 939 969
A : 430/Passage des Folies Bergères	228 139	180 906	-47 233
A : 431/5 Maurice Korsec (Locaux Sportifs)		2 068 555	2 068 555
A : 432/Parvis 3 Maurice Korsec	105 840	115 840	10 000
A : 430/Solde des Participations aux Équipements Publics Vdm	8 411 390	1 235 122	-7 176 268
<b>PARTIC EQT VDM</b>	<b>15 994 019</b>	<b>17 118 060</b>	<b>1 124 041</b>

La participation de la Ville, ciblée sur les équipements publics à vocation municipale et sur l'assistance aux ravalements, augmente avec la prise en compte de l'équipement de l'Opéra.

Elle fera l'objet d'un avenant à la convention de financement tripartite entre la Ville de Marseille, la Métropole concédant et la SOLEAM concessionnaire.

### 6.1.3.15- Participations aux équipements publics Métropole :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 440/Fonderie Vieille	44 550		-44 550
A : 440/Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Français	990 581	1 425 000	434 419
A : 441/Flammarion (Voiries et Espaces Publics)		16 865 080	16 865 080
A : 441/Place Fare	1 397 900	783 705	-614 195
A : 441/Place Jean Jaures	17 324 901	17 497 616	172 715
A : 441/Place Providence	2 645 380	2 692 748	47 368
A : 441/Semi Piétonnisation et Portes Noailles		362 880	362 880
A : 440/Solde des Participations aux Équipements Publics Métropole	6 541 666		-6 541 666
<b>PARTIC EQT AMP</b>	<b>28 944 978</b>	<b>39 627 029</b>	<b>10 682 051</b>

La participation de la Métropole aux équipements publics a évolué d'un montant de 10,6 millions d'Euros.

Les m2 d'espaces publics concernés ont été ajustés notamment sur le pôle Flammarion (passage de 10 400 m2 d'espaces publics à 18 120 m2 dans la dernière version du schéma directeur) et la place Jean Jaurès (de 27 500 m2 à 25 500 m2) ; par ailleurs, le traitement de l'impasse Fonderie Vieille (50 m2) a été retiré (réalisation directe par MAMP ou déclassement et cession).

L'objectif passe de 47 850 m2 à 56 520m2, répartis comme suit :

- Pôle Korsec - place de la Fare	2 370 m2
- Pôle Nationale Providence –place de la Providence	4 750 m2
- Pôle Flammarion – voiries et espaces publics	18 120 m2
- Pôle Mazagran- voiries et place	3 780 m2
- Pôle Plaine –place Jean-Jaurès	27 500 m2

Dans la perspective de récupération par l'EPCI de la TVA sur les travaux et honoraires techniques, les interventions sur les espaces publics intègrent au CRAC 2015 la totalité du coût des ouvrages soit les études préalables, les frais d'appels d'offres, l'acquisition des terrains d'assiette, les travaux et honoraires techniques et la rémunération de l'aménageur.

**Il est à noter que le montant total des participations publiques du concédant reste le même, avec une répartition entre les participations équipement et équilibre qui varie comme suit :**

**Métropole équilibre AMP : 45 560 747 € TTC au lieu de 58 379 208 € TTC**

**Métropole équipement AMP : 47 552 435 € TTC au lieu de 34 733 974 € TTC**

**Le montant global est de 93 113 182 € TTC**

### 6.1.3.16- Subventions OPAH équipe opérationnelle

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 312/Opah	184 338	510 000	325 662
A : 312/Solde Opah	325 662		-325 662

Le coût de l'équipe qui anime l'OPAH RU multi sites dont la convention a été signée le 11 janvier 2016 par les différents partenaires financeurs représente une charge pour l'aménageur de 170 000 € TTC en année pleine.

Il est prévu que l'ANAH et le Conseil Départemental prennent en charge à hauteur respective de 50% et de 10% ce coût de fonctionnement à partir de 2017.

### 6.1.3.17- Subventions ANRU et autres:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 310/Anru	2 408 619	4 188 722	1 780 103
<b>A : 310/Solde Anru</b>	<b>515 922</b>		<b>-515 922</b>
A : 311/Agence de l'Eau		463 666	463 666
A : 311/Place Fare (Anru+cd13)		469 770	469 770
<b>TOTAL</b>	<b>2 924 541</b>	<b>5 122 158</b>	<b>2 197 617</b>

Variation liée aux évolutions suivantes :

- ❖ Pôles Noailles –Ventre Lieutaud : prévision de subvention nouvelle de 1 357 K€ dans le cadre de la réalisation de l'équipement intergénérationnel
- ❖ Pôles Noailles –Arc Palud : prévision de subvention nouvelle de 530 K€ dans le cadre de la réalisation d'un équipement destiné à un public jeunes
- ❖ Pôle Korsec : curetage de l'îlot / subvention portant sur le déficit foncier : révisée à la baisse au regard des dépenses prises en compte
- ❖ Pôle Abadie : opération Abadie 2/ requalification d'îlot ancien dégradé : ajustement à la baisse

Pour ces deux opérations, la subvention initiale avait été calculée, pour partie, sur la base du coût du foncier issu de l'acquisition par la Soleam des biens appartenant à la ville de Marseille, anciennement concédant de l'OGCV, au montant validé par les Domaines.

Or, dans le cas d'acquisitions de biens par le concessionnaire au concédant, l'ANRU demande à ce que soit pris en compte le coût foncier initial d'acquisition de la collectivité concédante aux propriétaires privés.

Dans les deux cas, ces acquisitions ont un coût de référence inférieur à la valorisation actuelle inscrite au sous-bilan Korsec. Par ailleurs, concernant Abadie 2, la demande dérogatoire portant sur l'intégration dans l'assiette subventionnable des travaux de confortement a reçu un avis défavorable, ces travaux étant antérieurs à la date de signature de la convention ANRU.

Les dépenses d'acquisitions étant réduites, les subventions devraient se réduire de manière prévisionnelle :

- Ilot dégradé Korsec : -91 822 € HT
- Abadie : -14 975 € HT

En revanche, il n'y a pas de variation pour la subvention relative aux études urbaines sur les îlots dégradés (maintenue à 80 000€) , non plus que pour les travaux de requalification de la place de la Fare (469 770 € de la part de l'ANRU et du Conseil Départemental)

### 6.1.3.9 - Locations et produits divers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 510/Produits de Gestion Locative	1 202 576	562 280	-640 296
<b>A : 510/Solde Produits de Gestion Locative</b>	<b>665 276</b>	<b>1 305 572</b>	<b>640 296</b>
A : 520/Produits Divers	31 274	425 320	394 046
<b>A : 520/Solde Produits Divers</b>	<b>1</b>		<b>-1</b>
<b>DIVERS</b>	<b>1 899 127</b>	<b>2 293 172</b>	<b>394 045</b>

Ce budget intègre la location des immeubles et logements réhabilités pour les besoins en relogement de l'opération, ainsi que celle des locaux en pied d'immeubles sur des pôles tels que Noailles et Folies Bergères.

Le budget a été maintenu malgré la légère augmentation (+3,6%) des surfaces acquises, dans la mesure où il s'avère que le taux d'occupation des biens occupés au moment de leur acquisition est plus faible que les hypothèses prises au démarrage de l'opération.

Ce budget pourrait par ailleurs être amené à se réduire dans la mesure où l'hypothèse de garder au patrimoine de l'Opération les logements réhabilités et de les céder en toute fin d'opération est en train d'évoluer.

Il est en effet envisagé de céder les biens réhabilités (une fois les relogements nécessaires à l'opération effectués ou avec une convention de réservation) à un organisme social qui poursuivra la location des biens. Cette option permet en effet de céder un patrimoine récemment réhabilité et donc plus attractif malgré les loyers modérés appliqués.

- Produits divers :

Il s'agit là des pénalités sur les marchés ainsi que des remboursements prévus par les copropriétaires dans le cadre de la réfection des réseaux sur le pôle « Folies Bergères »

#### 6.1.3.18- Produits financiers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 610/Produits Financiers	35 100	42 714	7 614

Ajustement suivant la trésorerie de l'opération

## Sommaire des ANNEXES

### ▪ BILAN GLOBAL :

- **Bilan prévisionnel au 31/12/2016**  
(*article 15.1 1°/ du cahier des charges*)
  - **Trésorerie prévisionnelle pluriannuelle**  
(*article 15.1 1°/ du cahier des charges*)
  - **Tableau global des écarts TTC**  
(*article 15.1 1°/ du cahier des charges*)
- (ANNEXE 1)
- 
- **Etat des acquisitions et cessions réalisées dans l'année et des Acquisitions et cessions prévisionnelles**  
par adresse (*article 15.1 3°/ du cahier des charges*)
- (ANNEXE 2)
- 
- **Apports en nature** : détail et échéancier des apports fonciers par le concédant  
(*article 15.1 3°/ du cahier des charges*)
- (ANNEXE 3)
- 
- **Programme des équipements publics Ville (PEP)**
- (ANNEXE 4)
- 
- **Programme des équipements AMP**
- (ANNEXE 5)
- 
- **Activité OPAH RU**
- (ANNEXE 6)
- 
- ### ▪ SOUS-BILANS CONSOLIDES
- **Pôle Korsec** : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts  
(*article 15.1 1°/ du cahier des charges*)  
acquisitions et cessions prévisionnelles  
(*article 15.1 3°/ du cahier des charges*)
  - **Pôle Fonderie-Vieille** : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts  
(*article 15.1 1°/ du cahier des charges*)  
acquisitions et cessions prévisionnelles  
(*article 15.1 3°/ du cahier des charges*)
  - **Pôle Canebière-Feuillants** : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts  
(*article 15.1 1°/ du cahier des charges*)  
acquisitions et cessions prévisionnelles  
(*article 15.1 3°/ du cahier des charges*)
  - **Pôle Abadie-Hôtel Dieu** : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts  
(*article 15.1 1°/ du cahier des charges*)  
acquisitions et cessions prévisionnelles  
(*article 15.1 3°/ du cahier des charges*)
  - **Pôle Folies Bergère** : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts  
(*article 15.1 1°/ du cahier des charges*)  
acquisitions et cessions prévisionnelles  
(*article 15.1 3°/ du cahier des charges*)

- **Place Jean-Jaurès : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts**  
(*article 15.1 1°/ du cahier des charges*)

-**Pôle Mazagran : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts**  
(*article 15.1 1°/ du cahier des charges*)  
*acquisitions et cessions prévisionnelles*  
(*article 15.1 3°/ du cahier des charges*)

- **Pôle Nadar Pouillon : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts**  
(*article 15.1 1°/ du cahier des charges*)  
*acquisitions et cessions prévisionnelles*  
(*article 15.1 3°/ du cahier des charges*)

- **Pôles Noailles : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts**  
et pour les équipements à vocation municipale :  
- **Pôle Ventre Lieutaud : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts**  
- **Pôle Arc Palud : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts**  
(*article 15.1 1°/ du cahier des charges*)  
*acquisitions et cessions prévisionnelles*  
(*article 15.1 3°/ du cahier des charges*)

- **Pôle Nationale Providence : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts**  
(*article 15.1 1°/ du cahier des charges*)  
*acquisitions et cessions prévisionnelles*  
(*article 15.1 3°/ du cahier des charges*)

- **Pôle Flammarion : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts**

- **Pôle Opéra : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts**

- **Axes de ravalement : note de conjoncture / Bilan /Tableau des écarts**

## **CARTOGRAPHIE DU PROJET ACTUALISE**

Gare St Charles

# KORSEC - VELTEN

OBJECTIF : 32 Logements

Place  
Petites Marées

City stade

Equipement  
périscolaire

Equipement

études Rénovation Passage Folies Bergères	-31 640	-6 504	-37 944	-24 096	-15 848													
études Rénovation Passage Folies Bergères	-5 092	-25 717	-30 809	-28 709	-2 100													
études Place de la Providence	-59 792	-11 892	-71 684	-33 584	-8 285	-19 884	-9 942											11
études Place Fare/Petites Maries	-20 540	-4 036	-24 576	-24 312	-264													
études 5 Maurice Korsec	-20 000	-4 000	-24 000		-24 000													
études Parvis 3 M. Korsec	-10 000	-2 000	-12 000				-12 000											
<b>Solde Etudes Préalables</b>	<b>-1 557 530</b>	<b>-311 495</b>	<b>-1 869 025</b>	<b>-81 140</b>	<b>-124 160</b>	<b>-297 984</b>	<b>-297 984</b>	<b>-297 984</b>	<b>-297 984</b>	<b>-297 984</b>	<b>-173 824</b>							19
	<b>-3 329 939</b>	<b>-659 330</b>	<b>-3 989 269</b>	<b>-1 330 477</b>	<b>-424 310</b>	<b>-734 501</b>	<b>-430 092</b>	<b>-300 140</b>	<b>-297 984</b>	<b>-297 984</b>	<b>-173 824</b>							43
<b>Acquisitions Immeubles</b>	<b>-16 694 134</b>	<b>-1 049</b>	<b>-16 695 183</b>	<b>-5 463 583</b>	<b>-2 275 800</b>	<b>-4 172 600</b>	<b>-2 625 200</b>	<b>-1 806 000</b>	<b>-352 000</b>									
Acquisitions Immeubles Arc Palud																		
Acquisitions Immeubles Opera (3-5 Molière)																		
<b>Solde Acquisitions Immeubles</b>	<b>-32 431 200</b>		<b>-32 431 200</b>					<b>-8 032 396</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>
<b>MEUBLES</b>	<b>-49 125 334</b>	<b>-1 049</b>	<b>-49 126 383</b>	<b>-5 463 583</b>	<b>-2 275 800</b>	<b>-4 172 600</b>	<b>-2 625 200</b>	<b>-9 838 396</b>	<b>-6 451 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-6 099 696</b>	<b>-20</b>
Acquisitions Logements Diffus	-5 334 391		-5 334 391	-2 093 542	-847 500	-444 400	-627 850	-1 321 099										49 512 483
<b>Solde Acquisitions Logements Diffus</b>	<b>-2 340 000</b>		<b>-2 340 000</b>						<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-20</b>
<b>MEUBLES</b>	<b>-7 674 391</b>		<b>-7 674 391</b>	<b>-2 093 542</b>	<b>-847 500</b>	<b>-444 400</b>	<b>-627 850</b>	<b>-1 321 099</b>	<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-585 000</b>	<b>-20</b>
Acquisitions Locaux Diffus	-19 933 627	-66 469	-20 000 096	-829 876	-6 199 096	-2 157 128	-8 529 594	-2 284 401										-1
Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-253 000		-253 000	-192 000	-36 000	-25 000												
<b>Solde Acquisitions Locaux Diffus</b>	<b>-20 186 627</b>	<b>-66 469</b>	<b>-20 253 096</b>	<b>-1 021 876</b>	<b>-6 235 096</b>	<b>-2 182 128</b>	<b>-8 529 594</b>	<b>-2 284 401</b>										<b>-1</b>
<b>IMMERCES</b>	<b>-20 186 627</b>	<b>-66 469</b>	<b>-20 253 096</b>	<b>-1 021 876</b>	<b>-6 235 096</b>	<b>-2 182 128</b>	<b>-8 529 594</b>	<b>-2 284 401</b>										<b>-1</b>
Acquisitions de Parcelles	-863 413		-863 413	-340 001	-242 000	-177 600	-103 812											
<b>Solde Acquisitions de Parcelles</b>	<b>-2 250 000</b>		<b>-2 250 000</b>					<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-20</b>
<b>RAIN</b>	<b>-3 113 413</b>		<b>-3 113 413</b>	<b>-340 001</b>	<b>-242 000</b>	<b>-177 600</b>	<b>-103 812</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>	<b>-20</b>
Gestion du Patrimoine	-2 142 408	-387 924	-2 530 332	-313 842	-222 841	-661 205	-541 236	-501 576	-207 708	-81 936								12
Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-25 918	-3 112	-29 030	-12 968	-7 257	-8 806												1
<b>Solde Gestion du Patrimoine</b>	<b>-3 082 600</b>	<b>-587 588</b>	<b>-3 670 188</b>	<b>-73 333</b>	<b>-56 949</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-505 706</b>
<b>BIEN PATRIMOINE</b>	<b>-5 250 926</b>	<b>-978 624</b>	<b>-6 229 550</b>	<b>-400 143</b>	<b>-287 047</b>	<b>-670 011</b>	<b>-541 236</b>	<b>-1 108 416</b>	<b>-814 548</b>	<b>-688 776</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-606 840</b>	<b>-505 693</b>
Indemnités d' Evictions Commerciales	-2 722 867	-958	-2 723 825	-68 516	-234 021	-780 000	-695 000	-946 288										
Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud	-61 000		-61 000	-61 000														
<b>Solde Indemnités d' Evictions Commerciales</b>	<b>-3 000 000</b>		<b>-3 000 000</b>					<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-20</b>
<b>DÉPENSES COMMERCIALES</b>	<b>-5 783 867</b>	<b>-958</b>	<b>-5 784 825</b>	<b>-129 516</b>	<b>-234 021</b>	<b>-780 000</b>	<b>-695 000</b>	<b>-946 288</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-20</b>
Dépenses Liées aux Acquisitions	-2 944 751	-520 681	-3 465 432	-440 331	-360 270	-1 058 802	-915 970	-690 052										-7
Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud				-9 000	9 000													
Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	-20 268	-1 424	-21 692	-15 792	-2 924	-2 976												
<b>Solde Dépenses Liées aux Acquisitions</b>	<b>-2 999 832</b>	<b>-596 965</b>	<b>-3 596 797</b>	<b>-15 500</b>	<b>491</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-28</b>
<b>DÉPENSES LIÉES AUX ACQ</b>	<b>-5 964 851</b>	<b>-1 119 070</b>	<b>-7 083 921</b>	<b>-480 623</b>	<b>-353 703</b>	<b>-1 061 778</b>	<b>-915 970</b>	<b>-1 406 404</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-716 352</b>	<b>-35</b>
Relogements Temporaires	-596 552	-116 777	-713 329	-15 053	-2 571	-210 489	-143 556	-239 809	-101 851									
<b>Solde Relogements Temporaires</b>	<b>-1 036 000</b>	<b>-207 200</b>	<b>-1 243 200</b>					<b>-207 198</b>	<b>-414 396</b>	<b>-414 396</b>	<b>-207 198</b>							<b>-12</b>
Relogements Définitifs	-375 734	-74 172	-449 906	-4 783	-8 232	-104 505	-46 094	-78 804	-168 678	-38 808								-2
Relogements Définitifs Cma	-3 300	-660	-3 960					-3 960										
<b>Solde Relogements Définitifs</b>	<b>-357 000</b>	<b>-71 400</b>	<b>-428 400</b>					<b>-53 550</b>	<b>-107 100</b>	<b>-107 100</b>	<b>-107 100</b>	<b>-107 100</b>	<b>-53 550</b>	<b>-53 550</b>	<b>-53 550</b>	<b>-53 550</b>	<b>-53 550</b>	<b>-14</b>
<b>MENT</b>	<b>-2 368 586</b>	<b>-470 209</b>	<b>-2 838 795</b>	<b>-19 836</b>	<b>-10 803</b>	<b>-314 994</b>	<b>-189 650</b>	<b>-583 321</b>	<b>-792 025</b>	<b>-560 304</b>	<b>-314 298</b>	<b>-53 550</b>	<b>-53 550</b>	<b>-53 550</b>	<b>-53 550</b>	<b>-53 550</b>	<b>-53 550</b>	<b>-14</b>
Arc Palud	-40 000	-8 000	-48 000		-10 000	-38 000												
Session-Démolition, Mise en État des Sols	-4 367 995	-869 564	-5 237 559	-1 739 193	-126 397	-169 225	-974 625	-137 976	-2 090 158									15
Place Jean Jaures	-759 582	-151 887	-911 469	-27 314	-20 828	-863 328												1
Ventre Lieutaud	-22 034	-4 398	-26 432	-1 412	-25 020													
Place Fare	-33 262	-6 653	-39 915	-32 751	-7 164													
Place Providence	-182 070	-36 414	-218 484				-145 656	-72 828										
Emboîtés Par les Copro	-380 365	-76 073	-456 438	-3 463	-68 975	-384 000												
Maurice Korsec	-424 000	-84 800	-508 800				-508 800											
Cma Providence	-244 744	-48 948	-293 692	-15 115	-1 260		-59 424	-217 888										-5
<b>Solde Session-Démolition, Mise en État des Sols</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-400 000</b>	<b>-2 400 000</b>				<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-342 840</b>
<b>PARATÉRES</b>	<b>-8 454 052</b>	<b>-1 686 737</b>	<b>-10 140 789</b>	<b>-1 819 248</b>	<b>-259 644</b>	<b>-1 454 553</b>	<b>-1 688 505</b>	<b>-840 124</b>	<b>-2 501 590</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-411 432</b>	<b>-342 829</b>
Vx de Réhabilitation Complète de Logements	-2 270 815	-440 034	-2 710 849	-1 719 859	-78 476	-798 565	-113 948											-1
Vx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Folies Bergeres	-1 078 500	-215 700	-1 294 200		-660 000	-634 200												
Vx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Noailles	-247 000	-49 400	-296 400		-38 076	-176 323			-82 001									
<b>Solde Vx de Réhabilitation Complète de Logements</b>	<b>-3 530 750</b>	<b>-706 150</b>	<b>-4 236 900</b>					<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-605 280</b>
<b>ABILITATION</b>	<b>-7 127 065</b>	<b>-1 411 284</b>	<b>-8 538 349</b>	<b>-1 719 859</b>	<b>-776 552</b>	<b>-974 888</b>	<b>-748 148</b>	<b>-726 324</b>	<b>-808 325</b>	<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-726 324</b>	<b>-605 281</b>
<b>Solde Travaux d'Office Ravalement de Façades</b>	<b>-1 330 570</b>	<b>-264 488</b>	<b>-1 595 058</b>	<b>-49 596</b>	<b>-12</b>													





ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS PAR ADRESSE

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2		Commentaire	Date CV ou AF	Date AA	Nom Projet	
1b-Acq locaux diffus	14, Rue Moustier	0 €	m2	0 €/m2		VDM CONVENTION MISE	31/12/2018	00/00/00	POLE VENTRE LIUTAUD	
1b-Acq locaux diffus	Parcelle 251 coeur ilot	25 000 €	30 m2	833 €/m2		Malbranque	31/12/2018	00/00/00	POLE VENTRE LIUTAUD	
1c-Acq logements diffus	1 Domaine ventre/43 rue de la palud-lots 21-22-2	71 000 €	71 m2	1 000 €		SCI DOMOS	30/04/2017	00/00/00	POLE NOAILLES	
6-Cess de surface à réhabiliter	1 Domaine ventre/43 rue de la palud-lots 21-22-2	92 300 €	71 m2	1 300 €			30/04/2020	00/00/00	POLE NOAILLES	
1c-Acq logements diffus	10 Bd Gouzian 13003 Lot n° 2	54 000 €	102 m2	529 €/m2		Meroujani	30/04/2017	02/03/2017	POLE AUPHAN	
1b-Acq locaux diffus	11 Auphan-Lot 1-3-4-11-12	236 818 €	373 m2	635 €/m2		EPF PACA	21/12/2012	20/12/2012	POLE AUPHAN	
1a-Acq immeubles	11 Impasse Fonderie Vieille	211 200 €	176 m2	1 200 €/m2			31/12/2018	00/00/00	FONDERIE VIEILLE	
6-Cess de surface à réhabiliter	11 Impasse fonderie vieille	228 800 €	176 m2	1 300 €/m2			31/12/2020	00/00/00	FONDERIE VIEILLE	
1b-Acq locaux diffus	11 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m2	1 000 €			31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES	
1c-Acq logements diffus	11 rue Jean Roque	255 200 €	319 m2	800 €		solde des étages	31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES	
1c-Acq logements diffus	11 rue Jean Roque- lot 14	24 000 €	34 m2	698 €		lot 14	30/04/2017	05/05/2017	POLE NOAILLES	
6-Cess de surface pour activités/commerces	11 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m2	1 000 €			31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES	
6-Cess de surface à réhabiliter	11 rue Jean Roque	458 900 €	353 m2	1 300 €			31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES	
1c-Acq logements diffus	114 Félix Pyat-13003 Lot n°5	19 500 €	26 m2	750			30/06/2014	30/06/2014	POLE AUPHAN	
1c-Acq logements diffus	114-116 Rue Félix Pyat-Lots 9 et 10	40 000 €	44 m2	909 €/m2			29/04/2016	03/06/2016	POLE AUPHAN	
1a-Acq immeubles	12 Académie-lot 1 et 2	300 000 €	330 m2	909 €		Consorts CHARPENTIER	30/11/2016	16/12/2016	POLE NOAILLES	
1e-Evictions commerciales	12 Académie-RDC	100 000 €	1 Fds	0 €			30/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES	
6-Cess de surface pour activités/commerces	12 Académie-RDC	90 000 €	90 m2	1 000 €			30/11/2019	00/00/00	POLE NOAILLES	
6-Cess de surface à réhabiliter	12 Académie-ETAGE	312 000 €	240 m2	1 300 €			30/11/2019	00/00/00	POLE NOAILLES	
1a-Acq immeubles	12 Rue VACON	363 600 €	303 m2	1 200 €			31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES	
6-Cess de surface à réhabiliter	12 Rue VACON -etage	312 000 €	240 m2	1 300 €			31/12/2020	00/00/00	POLE NOAILLES	
6-Cess de surface pour activités/commerces	12 Rue VACON -RDC	63 000 €	63 m2	1 000 €			31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES	
1a-Acq immeubles	122 Canebière	510 000 €	159 m2	3 208 €/m2		500 000 €+10 000 Frais a	31/12/2017	00/00/00	POLE MAZAGRAN	
6-Cess de surface à réhabiliter	122 Canebière	206 700 €	159 m2	1 300 €/m2			31/12/2018	00/00/00	POLE MAZAGRAN	
1b-Acq locaux diffus	135 Bd camille flammarion-1er secteur partie Est	3 960 000 €	3 525 m2	1 123 €/m2		FIAT	31/12/2017	00/00/00	POLE FLAMMARION	
7-Cess logements neufs libre	135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur g	2 265 000 €	3 775 m2	600 €/m2			75%	27/09/2020	00/00/00	POLE FLAMMARION
7a-Cess logements neuf social	135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur g	377 700 €	1 259 m2	300 €/m2			25%	27/09/2020	00/00/00	POLE FLAMMARION
1b-Acq locaux diffus	14-16 Moustier - Lots 6-8	133 000 €	78 m2	1 705		Mr&mme Ferrara	29/11/2013	02/04/2014	POLE VENTRE LIUTAUD	
1b-Acq locaux diffus	14, Rue Moustier -Conciergerie	36 000 €	20 m2	1 800 €/m2			31/12/2017	00/00/00	POLE VENTRE LIUTAUD	
1d-Acq parcelles	143 Bd camille flammarion-3ème secteur Espaces	43 512 €	320 m2	136 €/m2		COPRO	31/12/2020	00/00/00	POLE FLAMMARION	
1e-Evictions commerciales	143 Bd camille flammarion-3ème secteur	450 000 €	1 Fds	0 €/m2		AUTOCARISTE	31/12/2020	00/00/00	POLE FLAMMARION	
1b-Acq locaux diffus	143 Bd camille flammarion-3ème secteur	1 349 633 €	777 m2	1 737 €/m2		AUTOCARISTE	31/12/2020	00/00/00	POLE FLAMMARION	
Cessions voie de desserte	143 Bd camille flammarion-3ème secteur Espaces	0 €	320 m2	136 €/m2		COPRO	31/12/2022	00/00/00	POLE FLAMMARION	
Cessions équipements de proximité	143 Bd camille flammarion lot 7-3ème secteur	0 €	0 m2	0 €/m2			31/12/2023	00/00/00	POLE FLAMMARION	
1a-Acq immeubles	15 Fare	59 000 €	227 m2	260		VDM	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC	
1d-Acq parcelles	17 Fare	10 800 €	36 m2	300			31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC	
1d-Acq parcelles	Déclassé 17 Fare	7 800 €	26 m2	300 €/m2		AMP	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC	
1d-Acq parcelles	Déclassé 20 A Petites Maries	4 200 €	14 m2	300 €/m2		AMP	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC	
6-Cess de surface à réhabiliter	15/17 Fare	96 460 €	371 m2	260 €		13 Habitat	31/12/2018	00/00/00	POLE KORSEC	
1a-Acq immeubles	16 Académie	555 600 €	463 m2	1 200 €		Consorts JALIFIE	31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES	
6a-Cess de surface à réhabiliter social	16 Académie-Etages	217 750 €	335 m2	650 €			31/12/2022	00/00/00	POLE NOAILLES	
6-Cess de surface pour activités/commerces	16 Académie-RDC	128 400 €	128 m2	1 000 €			31/12/2022	00/00/00	POLE NOAILLES	
1a-Acq immeubles	16 rue Aubagne	1 200 000 €	1 000 m2	1 200 €		MARTIN DE DE VIVIES	31/12/2020	00/00/00	POLE NOAILLES	
6-Cess de surface pour activités/commerces	16 Aubagne -RDC	173 000 €	173 m2	1 000 €			31/12/2022	00/00/00	POLE NOAILLES	
6-Cess de surface à réhabiliter	16 rue Aubagne	1 075 100 €	827 m2	1 300 €			31/12/2022	00/00/00	POLE NOAILLES	
1b-Acq locaux diffus	18, Rue Moustier-lots 3,4,6	59 000 €	30 M2	1 967		Sci Melan	29/07/2016	03/10/2016	POLE VENTRE LIUTAUD	
1e-Evictions commerciales	18, Rue Moustier	61 000 €	1 Fds	0 €/m2		Sarl l'Artisan Bijoutier	29/07/2016	29/07/2016	POLE VENTRE LIUTAUD	
1b-Acq locaux diffus	2 Phocéens - lot 7	75 000 €	76 m2	987 €		VMD	31/12/2018	00/00/00	POLE FOLIES BERGERES	
6-Cess de surface pour activités/commerces	2 Phocéens - Lot 7	91 200 €	76 m2	1 200 €		SOLEAM	31/01/2021	00/00/00	POLE FOLIES BERGERES	
1a-Acq immeubles	2 Place Halle DELACROIX	550 000 €	512 m2	1 074 €			31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES	
1e-Evictions commerciales	2 Places Halle DELACROIX	250 000 €	4 Fds	0 €		4 locaux	31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES	
6a-Cess de surface à réhabiliter social	2 Places Halle DELACROIX	222 950 €	343 m2	650 €			31/12/2020	00/00/00	POLE NOAILLES	
6-Cess de surface pour activités/commerces	2 Places Halle DELACROIX-RDC	169 000 €	169 m2	1 000 €			31/12/2020	00/00/00	POLE NOAILLES	
1a-Acq immeubles	2 rue Bernard Dubois	552 000 €	460 m2	1 200 €/m2			01/06/2019	00/00/00	POLE KORSEC	
6a-Cess de surface à réhabiliter social	2 rue Bernard Dubois	299 000 €	460 m2	650 €/m2			01/01/2021	00/00/00	POLE KORSEC	
1c-Acq logements diffus	22 rue Tapis vert lot 18	38 500 €	33 m2	1 182 €		GMBP Groupement des	28/02/2017	05/04/2017	POLE NADAR	
1e-Evictions commerciales	22 Tapis Vert tous les locaux	316 288 €	2 Fds	0 €/m2		Copropriétaires	31/12/2020	00/00/00	POLE NADAR	
1b-Acq locaux diffus	22 Tapis Vert tous les locaux	943 600 €	533 m2	1 770 €/m2		Copropriétaires	31/12/2020	00/00/00	POLE NADAR	
1c-Acq logements diffus	22 Tapis Vert tous les logts	1 145 100 €	663 m2	1 727 €/m2		Copropriétaires	31/12/2020	00/00/00	POLE NADAR	
6-Cess de surface pour activités/commerces	22 Tapis Vert cession locaux	213 200 €	533 m2	400			31/12/2021	00/00/00	POLE NADAR	
6-Cess de surface à réhabiliter	22 Tapis Vert cession logements	903 500 €	695 m2	1 300			31/12/2021	00/00/00	POLE NADAR	
1c-Acq logements diffus	23 rue de Rome R+1	97 500 €	66 m2	1 477 €/m2			27/10/2015	27/10/2015	POLE FEUILLANTS	
1c-Acq logements diffus	23 rue de Rome R+2, 3, 4 et 5	230 000 €	216 m2	1 065 €/m2		T3 au R+2, R+3, R+4 et T	16/06/2014	16/06/2014	POLE FEUILLANTS	
6b-Cess logements restructurés	23 Rome	564 000 €	282 m2	2 000 €			31/12/2017	00/00/00	POLE FEUILLANTS	
1a-Acq immeubles	23 rue Sénac	470 000 €	408 m2	1 152 €/m2		+ 25 000 € de frais d'age	12/11/2014	12/11/2014	POLE FEUILLANTS	
6b-Cess logements restructurés	23 Sénac	816 000 €	408 m2	2 000 €			31/12/2017	00/00/00	POLE FEUILLANTS	
1a-Acq immeubles	24 Petites Maries	430 000 €	503 m2	855 €/m2		MERCIER	28/02/2017	12/04/2017	POLE KORSEC	
6-Cess de surface à réhabiliter	24 Petites maries	653 900 €	503 m2	1 300 €			31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC	
1e-Evictions commerciales	28Bis rue Bénédit -1er secteur	500 000 €	1 Fds	0 €/m2		SYNDICAT DES PHARMA	31/12/2018	00/00/00	POLE FLAMMARION	
1b-Acq locaux diffus	28Bis rue Bénédit -1er secteur partie Est	1 114 740 €	1 689 m2	1 100 €/m2		SYNDICAT DES PHARMA	31/12/2018	00/00/00	POLE FLAMMARION	
1b-Acq locaux diffus	28Bis rue Bénédit -2ème secteur partie Nord Que	4 000 000 €	5 000 m2	800 €/m2		DAVIMMO ET SOCADIM	31/12/2019	00/00/00	POLE FLAMMARION	
7a-Cess logements neuf social	28Bis rue Bénédit lot 1 et 2-2ème secteur partie N	560 400 €	1 868 m2	300 €/m2		ex DAVIMMO ET SOCAD	31/12/2020	00/00/00	POLE FLAMMARION	
7-Cess logements neufs libre	28Bis rue Bénédit lot 1 et 2-2ème secteur partie N	3 362 400 €	5 604 m2	600 €/m2		ex DAVIMMO ET SOCAD	29/08/2022	00/00/00	POLE FLAMMARION	
6-Cess de surface pour activités/commerces	28Bis rue Bénédit lot 1-2ème secteur partie Nord	426 000 €	1 065 m2	400 €/m2		ex DAVIMMO ET SOCAD	12/09/2021	00/00/00	POLE FLAMMARION	
6-Cess de surface pour activités/commerces	28Bis rue Bénédit lot 3 crèche 60 berceaux-1er se	136 800 €	456 m2	300 €/m2		ex syndicat et ex EPF	11/09/2021	00/00/00	POLE FLAMMARION	
7-Cess logements neufs libre	28Bis rue Bénédit lot 3-1er secteur partie Est	2 144 400 €	3 574 m2	600 €/m2		ex syndicat et ex EPF	11/09/2021	00/00/00	POLE FLAMMARION	
7a-Cess logements neuf social	28Bis rue Bénédit lot 3-1er secteur partie Est	357 600 €	1 192 m2	300 €/m2		ex syndicat et ex EPF	11/09/2021	00/00/00	POLE FLAMMARION	

ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS PAR ADRESSE

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV ou AF	Date AA	Nom Projet
1a-Acq Immeubles	3 et 5 rue Molière	0 €	m2	0 €/m2	CONVENTION DE MISE A	31/12/2018	00/00/00	POLE OPERA
1a-Acq Immeubles	3 place du Lycée	450 000 €	476 m2	945 €/m2	SCI Mutuelles de Proven	31/12/2018	00/00/00	POLE MAZAGRAN
6-Cess de surface à réhabiliter	3 place du Lycée	618 800 €	476 m2	1 300 €/m2		31/12/2019	00/00/00	POLE MAZAGRAN
1b-Acq locaux diffus	3 Pressense-RDC	80 000 €	100 m2	800 €	AMOUAL	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1c-Acq logements diffus	3 Pressense-R+4	216 000 €	270 m2	800 €	AMOUAL	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1e-Evictions commerciales	3 Pressense-RDC	125 000 €	2 Fds	0 lot	cafe+coiffeur	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
6a-Cess de surface à réhabiliter social	3 Pressense-R+4	175 500 €	270 m2	650 €		31/12/2021	00/00/00	POLE KORSEC
6c-Cess de surface pour activités/commerces	3 Pressense-RDC	40 000 €	100 m2	400 €		31/12/2020	00/00/00	POLE KORSEC
1a-Acq Immeubles	3-5-7-9 Maurice KORSEC-76/78 longue des capuc	1 020 000 €	7 574 m2	135 €	VDM	25/06/2014	25/06/2014	POLE KORSEC
7-Cess logements neufs libre	Projet 7/9 Maurice KORSEC	0 €	675 m2	0 €	Vente à la FONCIERE	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
1a-Acq Immeubles	3/5/7 Impasse Fonderie Vieille	0 €	155 m2	0 €/m2	VDM	20/06/2013	01/07/2013	FONDERIE VIEILLE
6c-Cess de surface pour activités/commerces	3/5/7 Impasse Fonderie Vieille	75 000 €	487 m2	154 €/m2	COMITE CATHOLIQUE	06/05/2014	27/11/2014	FONDERIE VIEILLE
1c-Acq logements diffus	30 Petites Maries R+4	176 000 €	220 m2	800 €	TRABELSKY	31/12/2020	00/00/00	POLE KORSEC
1e-Evictions commerciales	30 Petites Maries RDC	50 000 €	1 Fds	50 000 lot		31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1b-Acq locaux diffus	30 Petites Maries RDC	36 000 €	45 m2	800 €		31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
6a-Cess de surface à réhabiliter social	30 Petites Maries R+4	143 000 €	220 m2	650 €		31/12/2022	00/00/00	POLE KORSEC
6c-Cess de surface pour activités/commerces	30 Petites Maries RDC	18 000 €	45 m2	400 €		31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1b-Acq locaux diffus	30 rue Bénédit -1er secteur partie Est	2 023 520 €	2 508 m2	807 €/m2	EPF	31/03/2017	13/12/2016	POLE FLAMMARION
1b-Acq locaux diffus	30 rue Musée	72 000 €	60 m2	1 200 €	VDM	31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
9-Cess biens de retour	30 rue Musée	72 000 €	60 m2	1 200 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES
1c-Acq logements diffus	30 rue Musée-etg	307 200 €	263 m2	1 200 €	VDM	31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
6-Cess de surface à réhabiliter	30 rue Musée-etg	341 900 €	263 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
1a-Acq Immeubles	36 dominicaines	100 000 €	333 m2	300 €		31/03/2014	09/07/2014	POLE PROVIDENCE
1e-Evictions commerciales	36 Dominicaines	130 000 €	1 Fds	0 €	SOLEAM	31/12/2017	00/00/00	POLE PROVIDENCE
1e-Evictions commerciales	36 Dominicaines	50 000 €	1 Fds	0 €	SOLEAM	31/12/2018	00/00/00	POLE PROVIDENCE
6-Cess de surface à réhabiliter	36 dominicaines	299 700 €	333 m2	900 €		31/12/2018	00/00/00	POLE PROVIDENCE
1a-Acq Immeubles	36 Petites Maries	230 000 €	366 m2	628 €/m2	VDM	25/06/2014	05/09/2014	POLE KORSEC
1e-Evictions commerciales	36 Petites Maries	25 000 €	1 Fds	0 lot	Avitex	25/06/2014	05/09/2014	POLE KORSEC
6-Cess de surface à réhabiliter	36 Petites Maries	230 000 €	366 m2	628 €/m2	CAILLOT	25/06/2014	25/08/2014	POLE KORSEC
1b-Acq locaux diffus	38 rue des Recolettes	65 000 €	40 m2	1 625 €	SCI PARTIMMO	30/04/2015	11/06/2015	POLE NADAR
9-Cess biens de retour	38 rue des Recolettes	65 000 €	40 m2	1 625 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NADAR
1a-Acq Immeubles	39 rue des Dominicaines	345 600 €	288 m2	1 200 €/m2	Copropriété	01/09/2017	01/10/2017	POLE KORSEC
6-Cess de surface à réhabiliter	39 rue des Dominicaines	374 400 €	288 m2	1 300 €		30/11/2019	00/00/00	POLE KORSEC
6-Cess de surface à réhabiliter	39 rue Pressense	2 905 500 €	2 235 m2	1 300 €	AFL ?	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1a-Acq Immeubles	39 rue Pressense	2 235 000 €	2 235 m2	1 000 €	CD13	31/12/2018	00/00/00	POLE KORSEC
1a-Acq Immeubles	4 Industrieux	137 534 €	262 m2	525 €/m2	EPF PACA	21/12/2012	20/12/2012	POLE AUPHAN
1b-Acq locaux diffus	4 rue Académie	200 400 €	167 m2	1 200 €	VDM	31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
9-Cess biens de retour	4 rue Académie	200 400 €	167 m2	1 200 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES
6-Cess de surface à réhabiliter	43 rue de la palud-lot 1	2 600 €	2 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lot 1	1 000 €	2 m2	500 €	MARCINI	31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
6-Cess de surface à réhabiliter	43 rue de la palud-lot 4 et 5	39 000 €	30 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lot 4 et 5	15 000 €	30 m2	500 €	ETAT	31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
6-Cess de surface à réhabiliter	43 rue de la palud-lot 6	31 200 €	24 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lot 6	12 000 €	24 m2	500 €	GARELLO	31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
6-Cess de surface à réhabiliter	43 rue de la palud-lot 7 studio	14 300 €	11 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lot 7 studio	0 €	11 m2	0 €	SCI RIO DE JERU	31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
6-Cess de surface à réhabiliter	43 rue de la palud-lot 8 à 11	73 606 €	57 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lot 8 à 11	30 000 €	57 m2	517 €	SCI CYA	31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
6-Cess de surface à réhabiliter	43 rue de la palud-lots 12 à 19	161 200 €	124 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lots 12 à 19	62 000 €	124 m2	472 €	SCI RIO DE JERU	31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
1a-Acq Immeubles	44 rue Aubagne	0 €	m2	1 238 €	CONVENTION DE MISE A	31/12/2018	00/00/00	POLE ARC PALUD
1a-Acq Immeubles	44 rue Bernard Dubois	209 000 €	209 m2	1 000 €	SCI LE MOULIN VELTEN	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
6-Cess de surface à réhabiliter	44 rue Bernard Dubois	405 600 €	312 m2	1 300 €		01/01/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1a-Acq Immeubles	44 rue d'Aix	352 000 €	352 m2	1 000 €/m2	Copropriété	01/09/2021	00/00/01	POLE KORSEC
6a-Cess de surface à réhabiliter social	44 rue d'Aix	228 800 €	352	650 €/m2		01/01/2023	00/00/00	POLE KORSEC
1c-Acq logements diffus	46 rue du Baignoir	46 000 €	84 m2	548 €/m2		04/11/2015	04/11/2015	POLE FEUILLANTS
6b-Cess logements restructurés	46 Baignoir	268 800 €	84 m2	3 200 €		31/12/2021	00/00/00	POLE FEUILLANTS
1a-Acq Immeubles	46 rue Bernard Dubois	251 000 €	251 m2	1 000 €	SCI LE MOULIN VELTEN	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
6-Cess de surface à réhabiliter	46 rue Bernard Dubois	371 800 €	286 m2	1 300 €		31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1a-Acq Immeubles	46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	2 500 000 €	2 899 m2	1 311 m2	VDM	16/10/2013	16/10/2013	POLE FEUILLANTS
6-Cess de surface à réhabiliter	46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	2 650 000 €	4 330 m2	612 m2		04/12/2015	02/12/2015	POLE FEUILLANTS
1e-Evictions commerciales	5 Fare - détachement C59	40 000 €	1 Fds	0 €	PALAMOUDIAN	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
1b-Acq locaux diffus	5 Fare -local Hamman - détachement C59	88 000 €	80 m2	1 000 €	PALAMOUDIAN	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
1e-Evictions commerciales	42 Baignoir	130 000 €	1 Fds	0 €	SCI SABRINA	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
1d-Acq parcelles	801 C 174 - Parking providence à déclasser	0 €	2 023 m2	0 €		31/12/2017	00/00/00	POLE PROVIDENCE
1d-Acq parcelles	801 C 190 - Place René Sarvil à déclasser	0 €	231 m2	0 €		31/12/2017	00/00/00	POLE PROVIDENCE
1d-Acq parcelles	801 C 244 - 27 rue Nationale	60 300 €	67 m2	900 €	SCI SABRINA	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
1d-Acq parcelles	801 C 257- MPM à déclasser Angle rue Fare et Nat	100 000 €	131 m2	763 €	29-31 rue Nationale	31/12/2017	00/00/00	POLE PROVIDENCE
1d-Acq parcelles	801 C 257- Terrain VDM Angle rue Fare et Nation	300 000 €	387 m2	775 €	29-31 rue Nationale	18/12/2014	00/00/00	POLE PROVIDENCE
1a-Acq Immeubles	801C 230- 42 rue du baignoir	242 000 €	273 m2	886 €	SCI SABRINA	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
1b-Acq locaux diffus	801C 230- 42 rue du baignoir	258 500 €	539 m2	436 €	SCI SABRINA	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
1a-Acq Immeubles	801C 256- 29 rue Nationale	120 000 €	56 m2	2 143 €	Consorts LAMATA	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
1e-Evictions commerciales	801C 256- 29 rue Nationale	60 000 €	1 Fds	0 €	Consorts LAMATA	31/12/2019	00/00/00	POLE PROVIDENCE
6c-Cess de surface pour activités/commerces	Centre Municipal d'animation-ilots des bains	155 100 €	1 034 m2	150 €		31/01/2021	00/00/00	POLE PROVIDENCE
7-Cess logements neufs libre	ilots des bains	466 500 €	1 555 m2	300 €		31/01/2021	00/00/00	POLE PROVIDENCE
1a-Acq Immeubles	5 rue Mazagran	300 000 €	600 m2	500 €	Transfo	31/12/2018	00/00/00	POLE MAZAGRAN
6c-Cess de surface pour activités/commerces	5 rue Mazagran	240 000 €	600 m2	400 €	Transfo	31/12/2019	00/00/00	POLE MAZAGRAN
1a-Acq Immeubles	52 rue d'Aix	606 000 €	606 m2	1 000 €/m2	Copropriété	04/06/2020	00/00/01	POLE KORSEC
6c-Cess de surface à réhabiliter social	52 rue d'Aix	393 900 €	606 m2	650 €/m2		31/01/2022	00/00/00	POLE KORSEC

ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS PAR ADRESSE

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV ou AF	Date AA	Nom Projet
1d-Acq parcelles	57 Dominicaines	100 000 €	112 m2	893 €/m2		31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
7a-Cess logements neuf social	57 Dominicaines	112 840 €	434 m2	260 €	13 habitat ou NEOLIA	31/12/2018	00/00/00	POLE KORSEC
1b-Acq locaux diffus	6 place du lycee	135 600 €	113 m2	1 200 €	Commerce	31/12/2018	00/00/00	POLE MAZAGRAN
6c-Cess de surface pour activités/commerces	6 place du lycee	169 500 €	113 m2	1 500 €	Commerce	31/12/2019	00/00/00	POLE MAZAGRAN
1a-Acq immeubles	6 Pressense	305 000 €	520 m2	586 €	R+4	25/06/2014	18/12/2014	POLE KORSEC
6b-Cess logements restructurés	6 Pressense R+4	820 000 €	410 m2	2 000 €	13 Habitat	31/12/2018	00/00/00	POLE KORSEC
6b-Cess logements restructurés	6 Pressense RDC	110 000 €	110 m2	1 000 €	13 Habitat	31/12/2018	00/00/00	POLE KORSEC
1a-Acq immeubles	6 rue Bernard Dubois	228 000 €	228 m2	1 000 €/m2	Copropriété	01/06/2019	00/00/01	POLE KORSEC
6a-Cess de surface à réhabiliter social	6 rue Bernard Dubois	148 200 €	228 m2	650 €/m2		01/12/2021	00/00/00	POLE KORSEC
1a-Acq immeubles	6 Rue VACON	272 400 €	227 m2	1 200 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
1e-Evictions commerciales	6 Rue VACON	80 000 €	1 Fds	0 €		31/12/2020	00/00/00	POLE NOAILLES
6-Cess de surface à réhabiliter	6 Rue VACON-étages	256 100 €	197 m2	1 300 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES
6c-Cess de surface pour activités/commerces	6 Rue VACON-RDC	30 000 €	30 m2	1 000 €		31/12/2020	00/00/00	POLE NOAILLES
1b-Acq locaux diffus	64 Rue Bernard Dubois RDC	17 600 €	22 m2	800 €	CARLEO	31/12/2018	00/00/00	POLE KORSEC
1c-Acq logements diffus	64 Rue Bernard Dubois R+3	75 200 €	94 m2	800 €	SAADANE	31/12/2018	00/00/00	POLE KORSEC
6c-Cess de surface pour activités/commerces	64 Rue Bernard Dubois RDC	8 800 €	22 m2	400 €	CARLEO	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
6a-Cess de surface à réhabiliter social	64 Rue Bernard Dubois R+3	61 100 €	94 m2	650 €		31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1a-Acq immeubles	67 rue Borde	400 000 €	160 m2	2 500 €/m2		17/07/2014	17/07/2014	POLE FEUILLANTS
6b-Cess logements restructurés	67 Borde	400 000 €	160 m2	2 500 €		31/12/2017	00/00/00	POLE FEUILLANTS
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	1 590 €	10 m2	159 €/m2	lot 103	20/08/2015	20/08/2015	POLE KORSEC
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	30 000 €	69 m2	435 €/m2	lot 104	21/12/2015	02/12/2015	POLE KORSEC
1c-Acq logements diffus	69 Longue des Capucins	189 060 €	138 m2	1 370 €/m2	lot 112 à 114	25/08/2014	25/08/2014	POLE KORSEC
1c-Acq logements diffus	69 Longue des Capucins	180 631 €	98 m2	1 843 €/m2	lot 107/108	09/12/2015	03/06/2015	POLE KORSEC
1e-Evictions commerciales	69 Longue des Capucins	50 000 €	1 Fds	0 lot	Telecom	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1e-Evictions commerciales	69 Longue des Capucins	60 000 €	1 Fds	0 €/m2	Boulangerie	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	25 000 €	59 m2	424 €/m2	Propriétaire BURRI-Cave	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	10 000 €	36 m2	278 €/m2	lot 105	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	30 000 €	52 m2	577 €/m2	SCI ANNAEL-lot 110	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	85 000 €	93 m2	914 lot	lot 101/102/109	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1c-Acq logements diffus	69 Longue des Capucins	288 000 €	300 m2	960 €/m2	lot 115/116/118/119/12	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1c-Acq logements diffus	69 Longue des Capucins	48 600 €	36 m2	1 350 €/m2	lot 117	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1c-Acq logements diffus	69 Longue des Capucins	75 250 €	55 m2	1 368 €/m2	lot 111	31/12/2019	00/00/00	POLE KORSEC
1e-Evictions commerciales	69 Longue des Capucins	50 000 €	1 Fds	0 lot	Restaurant chinois	31/12/2020	00/00/00	POLE KORSEC
1d-Acq parcelles	20A Petites Maries	19 200 €	64 m2	300 €/m2		31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
6a-Cess de surface à réhabiliter social	Projet 69 Longue des Capucins/20a petites maries	585 000 €	900 m2	650 €		31/12/2020	00/00/00	POLE KORSEC
1b-Acq locaux diffus	7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	45 000 €	46 m2	978 €/m2	vdm	25/06/2014	25/06/2014	POLE ABADIE HOTEL DIEU
1c-Acq logements diffus	7 Rue Montee St Esprit/2 Rue Hotel Dieu-Lot2(Car	850 €	10	85 €/m2	Acq.Vacalluzo	25/06/2014	25/06/2014	POLE ABADIE HOTEL DIEU
1c-Acq logements diffus	7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	300 000 €	240	1 250 €/m2	Indiv Patin/Olagnol	17/12/2013	17/12/2013	POLE ABADIE HOTEL DIEU
1d-Acq parcelles	9 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	40 000 €	46 m2	870 €/m2	vdm	25/06/2014	25/06/2014	POLE ABADIE HOTEL DIEU
6a-Cess de surface à réhabiliter social	7/9 montée st esprit	25 103 €	309 m2	81 €/m2	NLP	24/05/2016	24/05/2016	POLE ABADIE HOTEL DIEU
1a-Acq immeubles	7 rue Mazagran	387 600 €	323 m2	1 200 €	Logts et bureau	31/12/2018	00/00/00	POLE MAZAGRAN
6-Cess de surface à réhabiliter	7 rue Mazagran	872 100 €	323 m2	1 300 €	Logts et bureau	31/12/2019	00/00/00	POLE MAZAGRAN
1b-Acq locaux diffus	70 rue Aubagne	49 000 €	96 m2	510 €		08/03/2017	08/03/2017	POLE NOAILLES
1e-Evictions commerciales	70 rue Aubagne	30 000 €	1 Fds	0 €	BAR a chicha	08/03/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
6c-Cess de surface pour activités/commerces	70 rue Aubagne	96 000 €	96 m2	1 000 €		08/03/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
1a-Acq immeubles	70 rue longue des capucins	260 000 €	415	627 €/m2	SCIRE ET GENTA	28/02/2017	06/04/2017	POLE KORSEC
6a-Cess de surface à réhabiliter social	70 rue longue des capucins	294 451 €	415 m2	710 €	13 Habitat-NEOLIA	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
1a-Acq immeubles	74 longue des capucins	0 €	145 m2	0 €/m2	ex lots 25/27	25/06/2014	08/07/2013	POLE KORSEC
1c-Acq logements diffus	74 Longue des Capucins	750 000 €	301 m2	2 492 €/m2	lot 1/2/3/4/5/6/7/8/10/	11/12/2012	23/04/2013	POLE KORSEC
1c-Acq logements diffus	74 Longue des Capucins	240 000 €	120 m2	2 000 €/m2	CAILLOT-lot 12 à 17	25/08/2014	25/08/2014	POLE KORSEC
1e-Evictions commerciales	74 Longue des Capucins	41 740 €	1 Fds	0 lot	Atelier Capucins	18/04/2013	18/04/2013	POLE KORSEC
7-Cess logements neufs libre	Projet 74/78 Longue des capucins	0 €	600 m2	0 €	Vente à la FONCIERE	31/12/2017	00/00/00	POLE KORSEC
1b-Acq locaux diffus	8 Halle DELACROIX	95 076 €	79 m2	1 200 €		31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
1c-Acq logements diffus	8 Halle DELACROIX	346 800 €	289 m2	1 200 €		31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
6-Cess de surface à réhabiliter	8 Halle DELACROIX	352 300 €	271 m2	1 300 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES
9-Cess biens de retour	8 Halle DELACROIX	45 600 €	38 m2	1 200 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES
6c-Cess de surface pour activités/commerces	8 Halle DELACROIX-RDC	41 220 €	41 m2	1 000 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES
1a-Acq immeubles	8 rue Mazagran	291 600 €	243 m2	1 200 €	Hotel et commerce	31/12/2019	00/00/00	POLE MAZAGRAN
1e-Evictions commerciales	8 rue Mazagran	180 000 €	2 Fds	0 €	Hotel et commerce	31/12/2019	00/00/00	POLE MAZAGRAN
6a-Cess de surface à réhabiliter social	8 rue Mazagran	157 950 €	243 m2	650 €	Hotel et commerce	31/12/2020	00/00/00	POLE MAZAGRAN
1a-Acq immeubles	9 rue Jean Roque	250 000 €	237 m2	1 055 €	SCI LES EMBIEZ	31/12/2018	00/00/00	POLE NOAILLES
6a-Cess de surface à réhabiliter social	9 rue Jean Roque	154 050 €	237 m2	650 €		31/12/2019	00/00/00	POLE NOAILLES
1b-Acq locaux diffus	91 Bd camille flammariion -1er secteur partie Sud	3 900 000 €	3 000 m2	1 300 €/m2	VDM	31/12/2019	00/00/00	POLE FLAMMARION
7a-Cess logements neuf social	91 Bd camille flammariion-1er secteur partie Sud	287 100 €	957 m2	300 €/m2	ETAT	11/09/2020	00/00/00	POLE FLAMMARION
7-Cess logements neufs libre	91 Bd camille flammariion-1er secteur partie Sud	1 721 400 €	2 869 m2	600 €/m2	ETAT	31/12/2020	00/00/00	POLE FLAMMARION
Cessions équipements école	91 et 97 Bd camille flammariion lot 6-1er secteur	0 €	2 763 m2	0 €/m2	VDM	10/03/2020	00/00/00	POLE FLAMMARION
1d-Acq parcelles	97 Bd camille flammariion -1er secteur partie Sud	177 600 €	153 m2	1 161 €/m2	ETAT	31/12/2018	00/00/00	POLE FLAMMARION
1b-Acq locaux diffus	Fiacre - 2/4/6 Phocéens	385 050 €	510 m2	755 €	VDM	30/09/2015	22/12/2015	POLE FOLIES BERGERES
6c-Cess de surface pour activités/commerces	Fiacre - 2/4/6 Phocéens	612 000 €	510 m2	1 200 €	SOLEAM	22/01/2021	00/00/00	POLE FOLIES BERGERES
1b-Acq locaux diffus	Local 4 Phocéens	52 500 €	35 m2	1 500 €	SCI THO KHA	31/12/2018	00/00/00	POLE FOLIES BERGERES
6c-Cess de surface pour activités/commerces	Local 4 Phocéens	42 000 €	35 m2	1 200 €	SOLEAM	31/01/2021	00/00/00	POLE FOLIES BERGERES
1b-Acq locaux diffus	Locaux 8/10/12/14 Montbrion	445 000 €	513 m2	867 €	SCI Carnot	31/12/2018	00/00/00	POLE FOLIES BERGERES
6c-Cess de surface pour activités/commerces	8/10/12/14 Montbrion	615 600 €	513 m2	1 200 €	SOLEAM	31/01/2021	00/00/00	POLE FOLIES BERGERES
1b-Acq locaux diffus	Locaux déchets	70 000 €	82 m2	854 €		31/12/2017	00/00/00	POLE NOAILLES
9-Cess biens de retour	Locaux déchets	98 400 €	82 m2	1 200 €		31/12/2021	00/00/00	POLE NOAILLES

CRAC OGCV au 31/12/2016

APPORTS EN NATURE

Pôles	Liste des biens VdM concernés	Réf cadastrale	N° lots	Millièmes de copro	m2	Valeur (€)			
						2013	2014	2015	2016
Korsec/Velten	* 5,7,9 Rue Maurice Korsec	801 B 96	I	-	6 859	1 250 000			
	* 36 rue des Petites Maries	801 B100	I	-	366				
	* 76/78 rue Longue des Capucins	801 B160	I	-	135				
	* 74 rue Longue des Capucins (Lots VdM)	801 B 227	1/2/3/4/6/7/8/10/11 /19/20/21/22/23	825/1000°	421	750 000			
	69 rue Longue des Capucins	801 B 126	104	38/1000°	69			30 000	
Nationale/ Providence	36 rue des Dominicaines	801 C 43	I		333		100 000		
	Terrain 29/31 rue Nationale	801 C 257	P		387		300 000		
Canebière Feuillants	46 rue du Baignoir	801 C 38	16	372/1070è	84			46 000	
	23 rue de Rome/ 4 logements	803 A 264	3/4/5/6	576	216		230 000		
	23 rue de Rome/ 1 logement	803 A 264	2	185	66			97 500	
	23 rue Sénac	806 A 92	I	-	408		470 000		
Folies Bergères	2, 4, 6 rue des Phocéens (Fiacre)	808 D 93 94 95	1/2/3/4/7/12/48	210/253/285	566			385 000	
Abadie/ Hôtel Dieu	9 Montée Saint Esprit	809 B 66	P	-	57		40 000		
	7 Montée St Esprit / 2 rue Hôtel Dieu	809 B 52	3/4	169	46		45 000		
					10 013	2 000 000 €	1 185 000 €	558 500 €	0 €
<b>Montant total de l'apport en nature :</b>						<b>3 743 500 €</b>			

EQUIPEMENTS VILLE DE MARSEILLE					
	Nature de l'équipement	Surfaces en m2	Prix de Revient en € TTC au 31/12/15	Prix de Revient en € TTC au 31/12/16	ECART
<b>KORSEC</b>					
	city Stade	1 050	976 371 €	647 936 €	2 292 839 €
	5 rue Maurice Korsec	996		2 482 266 €	
	parvis 3 rue Maurice Korsec	350		139 008 €	
<b>NOAILLES</b>					
	équipement intergénérationnel Domaine Ventre	888	5 251 958 €	1 858 702 €	-2 268 301 €
	équipement jeunes 44 rue d'Aubagne	315		1 124 955 €	
	crèche ou micro crèche	0		0 €	
<b>NATIONALE -PROVIDENCE</b>					
	équipement péri scolaire (hors achat coque et aménagements)	1 034	1 940 478 €	553 476 €	-1 387 002 €
<b>NADAR-POUILLON</b>					
	création passage vers le cœur d'îlot Récolettes	40	656 771 €		-313 171 €
	requalification légère du cœur d'îlot Récolettes	550		343 600 €	
	mise en sécurité et confortement 15 Thubaneau	0		0 €	
<b>FOLIES BERGERES</b>					
	requalification du passage des Folies Bergères	450	273 767 €	217 088 €	-56 679 €
<b>FLAMMARION</b>					
	équipement scolaire 8 classes (hors aménagements intérieurs)	2 763	8 658 479 €	8 991 969 €	333 490 €
	équipement de proximité	600	0 €	1 482 146 €	1 482 146 €
<b>OPERA</b>					
		899	0 €	2 327 962 €	2 327 962 €
	<b>TOTAL SURFACES</b>	9935 m2			
<b>TOTAL Budget équipements</b>			<b>17 757 824 €</b>	<b>20 169 108 €</b>	<b>2 411 284 €</b>
<b>TRAVAUX D'OFFICE RAVALEMENTS</b>	10 immeubles ciblés	ETUDES	360 000 €	66 563 €	-293 437 €
<b>REM EQUIPE RAVALEMENT</b>		OBJECTIFS	1 075 000 €	306 000 €	-769 000 €
<b>Total autres</b>			<b>1 435 000 €</b>	<b>372 563 €</b>	<b>-1 062 437 €</b>
<b>TOTAL BUDGET VILLE</b>			<b>19 192 824 €</b>	<b>20 541 671 €</b>	<b>1 348 847 €</b>

## EQUIPEMENTS METROPOLE AMP

	Nature de l'équipement	Surfaces en m2	Prix de Revient en € TTC au 31/12/15	Prix de Revient en € TTC au 31/12/16	ECART
<b>FONDERIE VIEILLE</b>	requalification impasse Fonderie Vieille	0	53 460 €	0 €	-53 460 €
<b>MAZAGRAN</b>	requalification des rues Mazagran , Guy Moquet, du Théâtre Français et de la place du Lycée	3 780	1 188 697 €	1 710 000	521 303
<b>FLAMMARION</b>	voiries et espaces publics	18 120	7 850 000 €	20 238 096	12 388 096
<b>KORSEC</b>	requalification place de la Fare/ Petites Maries et voies annexes	2 370	1 677 480	940 447	-737 033
<b>PLACE JEAN JAURES</b>	réaménagement de la place	27 500	20 789 881	20 997 139	207 258
<b>PLACE DE LA PROVIDENCE</b>	requalification de la place	4 750	3 174 456	3 231 297	56 841
<b>NOAILLES</b>	semi piétonisation : mise en place de bornes		0	435 456	435 456
	<b>TOTAL SURFACES</b>	56 520			
	<b>TOTAL Budget équipements MAMP</b>		<b>34 733 974 €</b>	<b>47 552 435 €</b>	<b>12 818 461 €</b>
	<b>BUDGET approuvé au CRAC à fin 2015</b>		<b>34 733 974 €</b>		

# I. Le contexte et les objectifs de l'OPAH-RU Multi-Sites Grand Centre-Ville

## A. Un cadre d'intervention global : la concession d'aménagement « Opération Grand Centre-Ville »

Afin d'organiser la complémentarité entre l'intervention publique directe et l'initiative privée dans le cadre de la concession Grand Centre Ville, il a été décidé de mettre en place des opérations programmées ciblées, de nature à apporter les aides et l'ingénierie nécessaires pour déclencher et obtenir l'amélioration pérenne des immeubles privés, de manière phasée avec le déroulement du projet urbain d'ensemble.

Une étude pré-opérationnelle réalisée en 2013 a ainsi défini le périmètre opérationnel et les objectifs de l'OPAH-RU Multi-Sites Grand Centre-Ville, premier jalon d'un dispositif qu'il est prévu de développer sur d'autres secteurs du Grand Centre Ville.

La convention entre les différents financeurs a été signée le 25 janvier 2016 pour une durée de cinq ans, soit jusqu'au 24 janvier 2021.

## B. Le périmètre de l'OPAH-RU

Le périmètre d'OPAH-RU est constitué de cinq pôles :

- Opéra,
- Mazagran,
- Korsec-Velten,
- Coutellerie,
- Fonderie Vieille.

Ces pôles ont été retenus en fonction de l'avancée des projets de renouvellement urbain ou de la présence de projets structurants.

## C. Les objectifs qualitatifs

Les objectifs retenus résultent d'une stratégie générale d'intervention qui vise une réhabilitation pérenne des immeubles. Ce sont les suivants :

- réhabiliter durablement les immeubles et les logements ;
- contribuer aux dispositifs de lutte contre l'insalubrité ;
- produire des logements à loyer maîtrisé ;
- intervenir en faveur de l'attractivité du territoire et de la lutte contre la vacance ;
- assurer l'accompagnement social des familles ;
- accompagner les copropriétés ;
- lutter contre la précarité énergétique ;
- favoriser l'autonomie des personnes dans leur logement.

Ils répondent à la fois aux enjeux prioritaires de l'ANAH et aux besoins relevés par l'étude pré-opérationnelle pour le territoire.

L'accent a été mis sur la réhabilitation des parties communes et sur la lutte contre l'insalubrité en permettant à la Soleam en tant que concessionnaire de maîtriser les lots et/ou les immeubles des propriétaires privés défaillants dans l'objectif d'aboutir à l'amélioration durable de ces biens. C'est ainsi qu'une étude de repérage et de classification des immeubles a été réalisée fin 2016 afin de cibler les immeubles relevant du renouvellement urbain et donc pouvant faire l'objet de procédures de restauration immobilière. Il est prévu de lancer ces dernières début 2018.

## D. Les objectifs quantitatifs

Les objectifs quantitatifs sur cinq ans sont de deux ordres :

- Concernant les travaux sur parties communes : 83 immeubles à traiter dont 20 copropriétés dégradées ;
- Concernant la réhabilitation de logements : 132 logements dont 27 logements occupés par leur propriétaire et 105 logements locatifs.

## E. Les enveloppes financières

L'OPAH-RU est financé par cinq partenaires :

- l'ANAH (Métropole délégataire) à hauteur de 3 073 000 € (primes incluses) ;
- la Ville de Marseille à hauteur de 2 000 000 € ;
- la Métropole Aix Marseille Provence sur fonds propres à hauteur de 219 000 € (primes de réduction de loyer, pour le bail à réhabilitation et Habiter Mieux) ;
- le Département à hauteur de 220 950 € ;
- la Région à hauteur de 329 125 €.

Soit une enveloppe de 6 029 375 € pour cinq ans.

## II. Le dispositif opérationnel

Si la convention a été signée le 25 janvier 2016, le programme a réellement été lancé lors d'une réunion le 24 mars 2016 en présence de l'ensemble des financeurs.

### A. Les actions menées en termes de communication et de partenariat

Lors de la réunion de lancement, les financeurs ont souhaité axer la stratégie de communication vers l'amélioration des immeubles en priorité. Cela a donc déterminé les cibles prioritaires et les outils à utiliser.

Les actions de communication ont pour objet de s'adresser à différents publics : les propriétaires, les professionnels de l'immobilier intervenant sur le périmètre tels que les syndicats et les agences immobilières, les acteurs de l'habitat.

Pour cela, différents outils ont été mis en place :

- la création d'un flyer : il est à disposition à la Maison du Logement et dans les bureaux de l'ADIL13. Il est également remis systématiquement lors des rencontres avec les partenaires et joint aux courriers d'informations adressés aux syndicats et aux propriétaires du périmètre.
- les mailings : différents mailings ont été adressés, correspondant à plus de 1 200 courriers :
  - à destination des syndicats identifiés comme pouvant intervenir sur le périmètre opérationnel ;
  - à l'adresse des propriétaires uniques d'immeubles ;
  - à destination de l'ensemble des copropriétaires du périmètre ;
- Par ailleurs, des courriers à destination des propriétaires dont le syndic de l'immeuble n'a pu être identifié et à l'adresse des syndicats intervenant sur des immeubles du périmètre mais qui n'ont pas répondu aux différentes sollicitations de la Soleam ont été signés en mars 2017 par Mme FRUCTUS, adjointe au Maire en charge du Logement, de la Politique de la Ville et de la Rénovation Urbaine
- Enfin, la mise en place de rencontres de partenaires, afin de faire mieux connaître le dispositif et d'estimer les interactions possibles ; la Soleam a ainsi échangé avec différents acteurs touchant aux domaines de l'habitat et intervenant sur le périmètre de l'OPAH-RU.

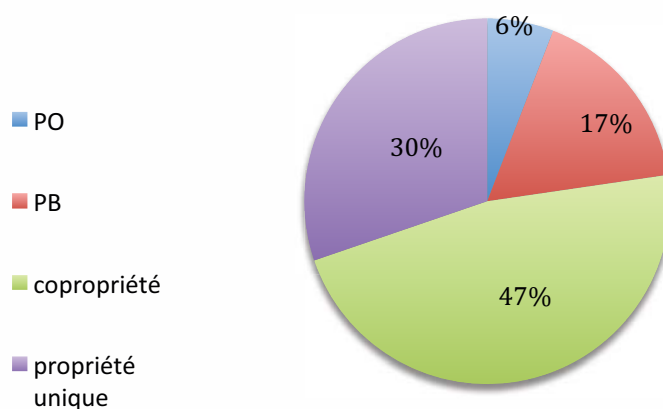
Dans ce cadre, la SOLEAM participe également à un dispositif expérimental sur le pôle Opéra porté par la Ville et l'ADIL13 afin d'établir les interactions possibles entre les agences immobilières et les politiques publiques.

## B. Les résultats des actions de communication

### ❖ Le nombre de contacts

Au 1<sup>er</sup> mars 2017, la Soleam a établi 119 contacts correspondant à :

- 56 syndics de copropriété ;
- 36 propriétaires uniques (l'ensemble d'un immeuble) ;
- 20 propriétaires bailleurs (propriétaire d'un ou plusieurs logements) ;
- 7 propriétaires occupants.



Parmi les contacts de propriétaires de logements, tous les dossiers ne sont pas éligibles : 13 dossiers (correspondant à 8 adresses) sont éligibles sur 37 au total. L'inéligibilité a différentes causes :

- le dépassement des plafonds de ressources pour les propriétaires occupants ;
- des travaux non éligibles aux subventions ;
- des catégories de logements non subventionnables (meublés, locations par plate formes de services).

La majorité des contacts se situe sur le pôle Opéra (41%). A contrario, seuls 3% des contacts se trouvent sur le pôle Fonderie Vieille. Cela s'explique notamment par la taille des pôles et par le fait que le secteur du Panier a déjà été concerné par des actions d'amélioration de l'habitat privé .

### ❖ Le nombre de visites

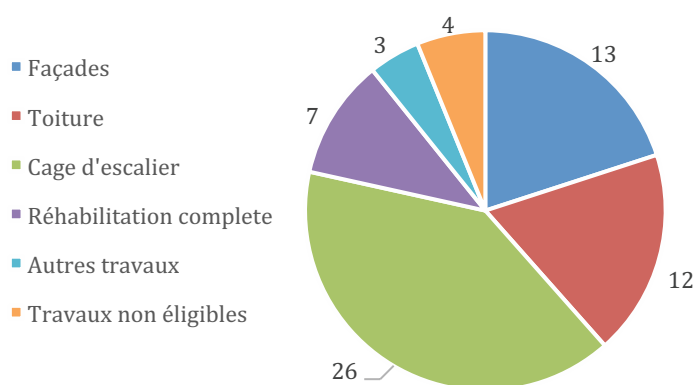
Au 1<sup>er</sup> mars 2017, la Soleam a réalisé différents types de visites :

- 28 visites d'immeubles dont :
  - 20 avec les propriétaires ou les syndics avec pour objectif de :
    - connaître la vie de l'immeuble et son occupation ;
    - identifier les besoins en travaux ;
    - comprendre les attentes des propriétaires et leur capacité à engager des travaux ;
  - 3 visites techniques de copropriétés dégradées (parties communes et logements) :
    - à la fois, diagnostic technique par CYCLADES et évaluation énergétique par le groupement INDDIGO/GERES ;
  - 5 visites avec France Domaine dans le cadre de Déclaration d'Intention d'Aliéner :

- Estimation de la valeur des biens ;
- Utilisation de l'opportunité d'acquérir des immeubles repérés ;
- 10 visites de logements avec les propriétaires avec pour objectif de :
  - Identifier les besoins en travaux ;
  - Comprendre les attentes des propriétaires et leur capacité à engager des travaux ;
  - Dont 2 visites avec une évaluation énergétique et établissement de scénarios de travaux par le groupement INDDIGO/GERES

#### ❖ Les projets de travaux identifiés

Concernant les projets de travaux identifiés sur les immeubles, une majorité de projets porte sur des réfections de cages d'escalier.



Les projets d'intervention sont majoritairement situés sur le pôle Opéra (en lien avec le nombre de contacts sur ce pôle).

Aucun dossier n'a été déposé en 2016 du fait d'une communication axée sur le traitement des immeubles plutôt que celui des logements, de la mise en route du dispositif et de la difficulté des propriétaires et copropriétaires à déclencher rapidement des réhabilitations d'envergure sur un patrimoine dégradé et désinvesti.

### III. Le traitement des immeubles dégradés

Lors de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2013, seules 9 copropriétés dégradées avaient été repérées sur les 20 à traiter.

La signature de la convention de l'OPAH-RU a donc été conditionnée à la réalisation d'une étude complémentaire afin :

- D'actualiser les informations sur les 9 copropriétés connues et identifier les autres copropriétés dégradées ;
- D'identifier les immeubles susceptibles de faire l'objet d'une intervention publique plus contraignante en cas de défaillance du propriétaire.

Lors de la réunion de lancement, un process a été validé et mis en place au deuxième semestre 2016 par la Soleam.

## A. Le process d'identification mis en place

La méthode a pour objectif de prendre en compte l'ensemble des critères nécessaires à la compréhension de l'historique de l'immeuble, à savoir à la fois les éléments sur son état bâti mais également sur sa gestion et sa situation financière. L'objectif est de classer les interventions sur les immeubles du périmètre.

Pour cela, la Soleam a distingué deux phases d'intervention :

- une phase de repérage et de classification des immeubles confiée au bureau d'études CYCLADES ;
- une phase de diagnostic approfondi de l'immeuble comprenant :
  - un diagnostic technique des parties communes et des logements réalisé par CYCLADES (état des lieux et élaboration de 3 scénarios de réhabilitation avec estimation du montant des travaux) ;
  - une mission d'audits juridiques et financiers confiée à SEMAPHORES.

## B. La classification des immeubles

La classification, issue du croisement des données recueillies sur l'état du bâti, sur l'occupation et la gestion de l'immeuble, a abouti à quatre types d'interventions sur les immeubles du périmètre :

- sans nécessité d'intervention pour près de la moitié des immeubles (110 immeubles) ;
- travaux simples sur parties communes pour 36% (81 immeubles) ;
- copropriété dégradée pour 9% (21 immeubles) ;
- intervention en renouvellement urbain pour 5% (12 immeubles).

Ces deux dernières catégories font l'objet d'un suivi particulier puisqu'au vu des éléments recueillis, ces immeubles connaissent des difficultés plus importantes que les autres. C'est ainsi qu'ils vont systématiquement faire l'objet d'un diagnostic technique afin d'affiner leur connaissance. Le cas échéant, ces informations serviront à l'élaboration des Déclarations d'Utilité Publique dans le cadre des Opérations de Restauration Immobilière.

Cette typologie peut être amenée à évoluer sur la durée de l'OPAH-RU en fonction des éléments recueillis et de l'intervention privée ou non.

## IV. Les difficultés rencontrées

Après une première année de suivi-animation, la principale difficulté rencontrée concerne la récalcitrance de certains syndics à échanger avec la Soleam. En effet, certains refusent l'accès aux informations minimales nécessaires pour un premier état des lieux de la copropriété. Pour ceux-là, un courrier signé par Mme FRUCTUS, élue en charge du logement à la Métropole, est une première étape dans la recherche de collaboration.

Autre cas rencontré, un syndic intéressé par le dispositif mais qui peine à nous donner les pièces nécessaires à l'audit flash. En effet, si ce gestionnaire a vu son intérêt à s'inscrire dans un tel programme, l'étude des documents comptables est pour lui une remise en cause de sa gestion. Dans ce cadre, la Soleam doit se montrer pédagogue en soulignant tout l'intérêt de l'audit-flash, surtout s'il y a des situations d'impayés dans la copropriété.

Concernant les contacts pour les dossiers de subventions pour les logements, la difficulté principale est la mise en place d'un loyer maîtrisé, condition nécessaire pour pouvoir bénéficier de subventions. En effet, essentiellement pour les petits logements, le loyer conventionné (intermédiaire et social) est inférieur aux prix pratiqués. Là encore, la Soleam doit se montrer pédagogue en insistant sur le fait que la perte du loyer est compensée par l'abattement fiscal. Cet argument fonctionne bien pour les logements supérieurs à 40 m<sup>2</sup> mais doit être adapté aux plus petites surfaces.

De plus, concernant les contacts pour les logements, on observe qu'ils sont moins nombreux que dans un dispositif « plus classique » tel que le PIG métropolitain. Cela s'explique par la présence plus forte de propriétaires bailleurs que de propriétaires occupants mais surtout par le fait du périmètre limité. En effet, les cinq pôles de l'OPAH-RU ont déjà connu plusieurs dispositifs d'amélioration de l'habitat ayant permis de traiter la majorité des besoins. Par conséquent, il reste à améliorer le noyau dur où le dispositif incitatif ne suffit pas.

Il a donc été convenu avec la Métropole et la Ville de Marseille de ne pas attendre plusieurs années de suivi-animation pour lancer des actions coercitives. C'est ainsi que la Soleam et ses maîtres d'ouvrage étudient actuellement la mise en œuvre d'Opérations de Restauration Immobilière pour un lancement fin 2017.

## V. Conclusion et perspectives

L'année 2017 s'inscrit dans la continuité de 2016 en :

- continuant d'accompagner les contacts bien établis afin de déposer des dossiers ;
- mettant à profit le repérage des immeubles :
  - prise ou reprise de contacts avec les syndicats et les copropriétaires des immeubles repérés en « copropriété dégradée » et en « intervention renouvellement urbain » ;
  - détermination d'un rétro-planning par immeuble identifié en « intervention renouvellement urbain » ;
  - travail en coordination avec les services Hygiène et Sécurité ;
  - identification des premiers immeubles et/ou groupements d'immeubles afin de lancer des DUP et/ou ORI sur 2017 et 2018.
- continuant les partenariats pour établir de nouveaux contacts et sortir des outils innovants (dispositif partenarial sur le pôle Opéra).

L'objectif de ces actions est d'entrer dans une phase plus dynamique par la coercition, permettant une réelle réhabilitation des immeubles dans le périmètre opérationnel, en parallèle aux actions enclenchées par les propriétaires privés, confortés par l'assurance d'un traitement d'ensemble des immeubles du pôle.



**METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**

**OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE**  
**Axes prioritaires de ravalement**

**COMPTE RENDU ANNUEL**  
**A LA COLLECTIVITE LOCALE**  
**AU 31 DECEMBRE 2016**



## LE CONTEXTE

Assistance apportée à la Ville de Marseille (compétente dans le domaine du ravalement de façade) pour la mise en œuvre des campagnes d'injonction de ravalement et la gestion du dispositif de subvention mis en place en faveur des propriétaires privés pour les travaux à réaliser.

Le dispositif d'aides financières a été voté pour les axes prioritaires de l'opération Grand Centre Ville par délibération n°11/1390/DEVD du 12/12/2011. Il disposait d'un budget initial de 2,8 millions d'euros.

## AVANCEMENT DE L'OPERATION

A fin 2016, la SOLEAM a accompagné 989 (co)propriétaires dans le montage de leur dossier de subvention. Cela représente un total de 171 ravalements subventionnés par la Ville de Marseille suite à des délibérations du Conseil Municipal, pour un montant total de 1 048 737 euros.

Concernant les travaux achevés, on recensait un total de 133 ravalements réalisés sans anomalie constatée. 20 ravalements supplémentaires ont été réalisés mais n'ont pas été déclarés conformes ou ont été effectués sans avoir fait l'objet de toutes les autorisations administratives requises.

### A. DEPENSES (A FIN 2016)

#### 1. Etudes préalables

Ce poste comprend les commandes de prestations intellectuelles (auprès d'architectes, bureaux d'études ou avocats).

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6020/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-194 410	-138 617	71%

Dans le cadre de l'animation des campagnes de ravalement, la SOLEAM a mandaté dès 2011 des prestataires pour trois types de missions :

#### ➤ Missions de conseil en architecture par un architecte du patrimoine.

Cette mission concerne deux marchés à bons de commande, un notifié en 2012 (2 ans), puis un deuxième en 2014 (4 ans). Le premier marché comprenait une spécificité, la réalisation d'un guide technique par type de façade (pierre de taille, enduits à la chaux, enduits de cimentier, façades contemporaines en béton, etc.).

Les deux marchés comprenaient par ailleurs la réalisation de fiches techniques en amont des travaux sur demande de propriétaires ou syndicats de copropriété), suite à un entretien sur place devant la façade concernée. La mission comportait également le contrôle des travaux une fois le ravalement effectué afin de valider le versement de la subvention par la Ville de Marseille. Enfin, une assistance de l'architecte du patrimoine auprès de la SOLEAM pouvait être demandée lors de réunions avec les acteurs institutionnels (collectivités, Architecte des Bâtiments de France, etc.).

Pour le 1<sup>er</sup> marché notifié en 2012 et soldé en 2014, les dépenses ont représenté 37 518,52 € TTC.

Pour le deuxième marché, notifié en 2014 et prenant fin en août 2017, le total des dépenses à fin 2016 s'élève à 46 608 € TTC.

➤ **Marché public pour la réalisation de diagnostics sommaires des parties communes (pour les immeubles dont le ravalement est subventionné par la Ville de Marseille)**

Ce marché à bons de commande, divisé en deux lots géographiques, a été notifié en 2012 à deux prestataires différents pour une durée de 4 ans. Il s'est achevé en septembre 2016 et le total des factures réglées s'élève à 43 668,48 € TTC.

➤ **Assistance juridique par le cabinet d'avocats CGCB**

La Soleam a saisi ce cabinet d'avocats pour des conseils relatifs aux procédures à mettre en œuvre dans le cadre des ravalements obligatoires des façades.

Ce poste a fait l'objet de commandes de octobre 2011 à février 2015 pour un montant total facturé de 10 053 euros TTC.

## 2. Actions de communication et de concertation

*Ce poste comprend les diverses commandes relatives à la conception graphique et l'impression de divers supports de communication ou de formulaires de subvention à destination du public.*

Au 31 décembre 2016, les frais facturés pour la réalisation de plaquettes informatives, de bâches de communication et l'impression de formulaires de demande de subvention représentent 3 476 € TTC.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6020/A110-Actions de Communication et de Concertation	-3 731	-3 477	93%

## 3. Frais de consultations et d'appels d'offres

*Ce poste fait référence aux frais de publicité nécessaires lors des publications d'avis d'appel d'offres.*

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6020/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-5 834	-4 523	78%

4 524 € TTC de frais de publicité ont été réglés de 2012 à 2014 pour les marchés réalisés.

## B. REMUNERATION FORFAIFAIRE

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 95 829,97€.

Application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6020/A400-Rémunération Forfaitaire	-95 830	-69 969	73%

### C. REMUNERATION SUR OBJECTIFS

*Rappel : La prime est fixé à 2000 euros par ravalement achevé (si la SOLEAM a effectué une mission de conseil avant ou pendant les travaux ou une instruction de dossier de subvention)*

A fin 2016, le cumul de la rémunération sur objectifs pour la durée de l'opération atteint 228 000 euros dont 96 000 euros pour l'année 2016.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6020/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-306 000	-228 000	75%

### D. RECETTES

Le montant de la participation à l'équilibre par la Ville de Marseille à fin 2015 est de 288 188,04 €.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	288 188	288 188	100%
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	372 563		
<b>Sous-total recettes</b>	<b>660 751</b>	288 188	44%

## LES PERSPECTIVES POUR 2017

### Un nouveau contexte

Lors du Conseil Municipal du 5 décembre 2016 (délibération n°16/1068/UAGP), la Ville de Marseille a entériné la mise en œuvre dès 2017 de nouvelles campagnes de ravalement des façades. Cette décision fait suite à un partenariat conclu avec le Conseil Départemental ; Celui-ci permettant l'élaboration d'un nouveau dispositif de subvention nettement plus incitatif que celui existant dans le cadre des campagnes menées de 2012 à 2016 pour l'opération Grand Centre Ville.

79 nouveaux axes prioritaires de ravalement ont été désignés et bénéficieront de ces nouvelles aides (50% ou 30% en fonction de la date d'achèvement des travaux et un plafond allant de 200 euros à 250 euros par m2 de façade traitée, selon l'intérêt architectural de l'immeuble). Les axes concernés actuellement par l'opération Grand Centre Ville (campagnes démarrées en 2016 et campagnes prévues en 2017 et 2018) bénéficieront également de ce nouveau dispositif.

La Ville de Marseille prévoit de confier l'animation de ces nouvelles campagnes de ravalement à la SOLEAM dans le cadre d'un mandat, qui sera présenté au vote du Conseil Municipal en février 2017.

### Transfert de la mission relative aux axes prioritaires OGCV vers le mandat VILLE

Dès le Conseil Municipal du 5 décembre 2016, la Ville annonçait son intention de demander à la Métropole Aix Marseille Provence le transfert de la mission confiée à la SOLEAM pour le ravalement de façade dans le cadre de la concession Grand Centre Ville, vers la nouvelle opération exclusivement municipale.

Une délibération sera par ailleurs présentée au vote du Conseil Municipal du 6 février 2017 afin de confier ce mandat (dit de « quasi-régie ») à la SOLEAM, pour l'animation des campagnes de ravalement sur le périmètre voté le 5 décembre 2016.

Il convient donc pour 2017 d'établir le bilan financier de la mission relative aux axes de ravalement sur la concession Grand Centre Ville.

## **A. DEPENSES**

### **1. Etudes préalables**

*Ce poste comprend les commandes de prestations intellectuelles (auprès d'architectes, bureaux d'études ou avocats).*

#### **➤ Missions de conseil en architecture par un architecte du patrimoine.**

Fin du marché en août 2017. La dépense pour 2017 est estimée à 47 000 € TTC.

#### **➤ Mission pour 21 inspections visuelles de parties communes (pour des ravalements subventionnés par la Ville de Marseille)**

La mission sera confiée à l'Atelier d'Architecture Barré-Charpentier en juillet 2017, pour un montant de 5 922 € TTC. Fin de la mission prévue fin septembre pour règlement octobre 2017.

## 2. Actions de communication et de concertation

*Ce poste comprend les diverses commandes relatives à la conception graphique et l'impression de divers supports de communication ou de formulaires de subvention à destination du public.*

Pour 2017, les frais d'impression de formulaires de demande de subvention seront de 254,76 € TTC. Cela représente un total pour ce poste de 3 730,76 € TTC sur la durée de l'opération.

## 3. Frais de consultations et d'appels d'offres

*Ce poste fait référence aux frais de publicité nécessaires lors des publications d'avis d'appel d'offres.*

Aucune publicité n'a été nécessaire en 2017 car aucun avis d'appel d'offres n'a été émis pour un marché supérieur à 25 000 € HT.

## **B. REMUNERATION FORFAITAIRE**

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 95 829,97€.

Application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

Il reste 25 861€ à facturer.

## **C. REMUNERATION SUR OBJECTIFS**

*Rappel : La prime est fixée à 2000 euros par ravalement achevé (si la SOLEAM a effectué une mission de conseil avant ou pendant les travaux ou une instruction de dossier de subvention)*

Le total de la rémunération sur objectifs pour 2017 devrait atteindre 78 000 €. La rémunération sur objectifs prise sur l'ensemble de l'opération (de 2013 à 2017) devrait donc être de 306 000 euros.

Liste des immeubles ayant fait l'objet d'un vote de subvention en Conseil Municipal ou d'une mission de conseil en amont, mais dont les travaux n'ont pas encore été démarrés ou n'ont pas été achevés\* :

- 47, La Canebière
- 4, cours Pierre Puget
- 18, cours Pierre Puget
- 22, cours Pierre Puget
- 46, cours Pierre Puget
- 54 cours Pierre Puget
- 81, cours Pierre Puget
- 9-11 rue Saint Ferréol
- 60 rue Saint Ferréol
- 64 rue Saint Ferréol
- 7-9-11 boulevard National
- 200 boulevard National
- 60 rue du Coq
- 20 boulevard des Dames

- 26 boulevard des Dames
- 104 boulevard des Dames

\* La rémunération sera prise en fonction de l'avancement effectif des dossiers.

## D. RECETTES

La participation de la Ville sur cette opération Axes de ravalement est répartie entre :

- une participation à l'équilibre, qui couvre les dépenses du début de l'OGCV jusqu'à fin 2015
- Une participation aux équipements Ville de Marseille qui est calculée sur les dépenses à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, date du passage de la concession de la Ville de Marseille à la Métropole.

### Bilan prévisionnel réglé TTC : 6020-AXE DE RAVALEMENT

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
B : 6020/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-162 165	-32 245	-194 410
A10-Etudes	-162 165	-32 245	-194 410
B : 6020/A110-Actions de Communication et de Concertation	-3 117	-614	-3 731
B : 6020/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-4 985	-849	-5 834
B : 6020/A300-TVA non Récupérable	-26 135	26 135	
Aa20-Frais Divers	-34 237	24 672	-9 565
B : 6020/A400-Rémunération Forfaitaire	-95 830		-95 830
B : 6020/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-306 000		-306 000
B : 6020/A440-Rémunération de Liquidation	-426		-426
Aa40-Rémunération Société	-402 256		-402 256
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-598 658</b>	<b>-7 573</b>	<b>-606 231</b>
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	288 188		288 188
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	310 469	62 094	372 563
<b>Sous-total recettes</b>	<b>598 657</b>	<b>62 094</b>	<b>660 751</b>
<b>D : 6020/A520-TVA Reversée</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>-54 520</b>

## Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6020-AXE DE RAVALEMENT

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.
B : 6020/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-194 410	-138 617	-55 793
A10-Etudes	-194 410	-138 617	-55 793
B : 6020/A110-Actions de Communication et de Concertation	-3 731	-3 477	-254
B : 6020/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-5 834	-4 523	-1 311
B : 6020/A300-TVA non Récupérable			
Aa20-Frais Divers	-9 565	-8 000	-1 565
B : 6020/A400-Rémunération Forfaitaire	-95 830	-69 969	-25 861
B : 6020/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-306 000	-228 000	-78 000
B : 6020/A440-Rémunération de Liquidation	-426		-426
Aa40-Rémunération Société	-402 256	-297 969	-104 287
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-606 231</b>	<b>-444 586</b>	<b>-161 645</b>
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	288 188	288 188	
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	372 563		372 563
<b>Sous-total recettes</b>	<b>660 751</b>	<b>288 188</b>	<b>372 563</b>
<b>D : 6020/A520-TVA Reversée</b>	<b>-54 520</b>		<b>-54 520</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>		<b>-156 398</b>	



**METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**

# **OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE**

## **Pôle Korsec Velten**

**COMPTE RENDU ANNUEL**  
**A LA COLLECTIVITE LOCALE**  
**AU 31 DECEMBRE 2016**



---

### **RAPPEL DU CONTEXTE :**

---

Les diverses interventions sur ce pôle ont pour objectif la **requalification globale** de ce secteur au travers d'approches et d'actions diverses et croisées:

- **Requalifier l'îlot dégradé Korsec** en permettant la production d'une offre de logements de qualité avec l'AFL dans le cadre de la convention ANRU de la ZUS Centre Nord, couplée à la création d'équipements sportifs de proximité en coeur d'îlot après démolition d'anciens bâtiments industriels.
  - **Requalifier et revaloriser l'espace public** (Place Fare/Petites Maries et parvis de la Maison de la Solidarité) pour favoriser la desserte piétonne du quartier et plus particulièrement l'accès aux équipements publics de proximité (Equipements Velten, Maison de la Musique, Maison de la Solidarité).
  - **Réhabiliter et réaménager les équipements de proximité** présents dans le coeur d'îlot Velten (maitrise d'ouvrage ville de Marseille /DIRCA),
  - **Accompagner et inciter les propriétaires privées de cet îlot à réhabiliter leur patrimoine** par la mise en œuvre d'une OPAH RU à volet copropriétés dégradés (maitrise d'ouvrage Soleam) s'inscrivant dans une requalification complète du périmètre.
- 

### **Les projets :**

- Curetage de l'îlot Korsec : travaux de démolition et Appel à Projets pour reconstruction du front bâti rue Maurice Korsec
- Aménagement d'un city stade en coeur d'îlot Korsec (livré en septembre 2015).



- Restructuration d'un bâtiment à valeur patrimoniale sur l'îlot Korsec à destination d'équipements sportifs (locaux sportifs en liaison avec le city stade et locaux associatifs)
- Requalification de la place Fare / Petites Maries (environ 2500m2)
- Réhabilitation lourde immeuble 6 rue Francis Pressensé.
- Réalisation de logements sociaux étudiants via une DUP

## AVANCEMENT DE L'OPERATION ET EVENEMENTS DE L'ANNEE 2016

---

- Place Fare Petites Maries :
  - Notification des marchés de Coordination Sécurité et Protection de la Santé, Contrôle Technique, Ordonnancement Pilotage et Coordination
  - Notification des marchés de travaux en juillet 2016,
  - Période de préparation en septembre 2016 pour un démarrage des travaux mi-octobre 2016. Durée des travaux 13 mois.
  - Actions de communication sur le chantier (visuels de la place aménagée avec date de démarrage et pose de panneaux de phasage du chantier)
- 69 rue Longue des Capucins :
  - Etude patrimoniale,
  - Etude de faisabilité pour l'aménagement de logements étudiants,
  - Préparation de la DUP logement social étudiants avec 2 scénarios d'aménagement :  
Le programme prévoit 5 appartements de 4 chambres en colocation (20 places) + locaux d'activités en RDC
  - Dépôt DUP 2<sup>ème</sup> Trim 2017
- Ilot Korsec :
 

Réflexions/échanges avec Agir/AFL en cours sur la réalisation du programme de logements :

  - 17 logements (5 T1 /10 T2 / 2 T3) côté rue Maurice Korsec (entre le 11 et le 5 : au nord du 5 Maurice Korsec)
  - Réhabilitation lourde du 5 Maurice Korsec pour accueil des équipements publics sportifs annexes du city stade en RDC/R+1 et locaux associatifs dans les étages à usage mixte (salle de boxe/salle de danse).
- 6 rue Francis de Pressensé :
  - Travaux de requalification des locaux du RDC pour relocaliser un commerçant de la rue de Pressensé, permettant la réalisation d'un accès aux caves à jazz de la Cité de la Musique, dans le cadre des projets ANRU
  - Levés intérieurs géomètre, diagnostics règlementaires, expertise environnementale
  - Notification du marché de Maîtrise d'oeuvre pour études fin d'année 2016.

## DEPENSES

### Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6021/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-297 721	-212 175	71%
B : 6021/121-Etudes City Stade	-20 847	-19 027	91%
B : 6021/122-Etudes Place Fare/Petites Maries	-24 576	-24 312	99%
B : 6021/123-Etudes 5 Maurice Korsec	-24 000		
B : 6021/124-Etudes Parvis 3 M. Korsec	-12 000		
A10-Etudes	-379 144	-255 514	67%

- Réalisation de plans auprès du géomètre – marché transversal :
  - Contrôles de la fissure au 15/17 Fare
  - Contrôles des cibles sur le 5 Maurice Korsec
  - Implantation terrains déclassés place Fare/Petites Maries
  - Relevé intérieur 6 Pressensé
- Etude de faisabilité et capacité – marché transversal :
  - 42 Bernard Dubois,
  - 69 rue Longue des Capucins
- Etude géotechnique (marché transversal) :15/17 Fare
- Expertise environnementale (marché transversal) place Fare Petites Maries
- Soldes études préalables engagées avant 2016 pour le city stade, la place Fare Petites Maries

### Budget Foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6021/200-Acquisitions Immeubles	-7 082 600	-1 555 000	22%
B : 6021/210-Acquisitions Logements Diffus	-2 238 741	-1 359 692	61%
B : 6021/220-Acquisitions Locaux Diffus	-315 190	-31 590	10%
B : 6021/230-Acquisitions de Parcelles	-142 000		
B : 6021/240-Gestion du Patrimoine	-430 155	-124 934	29%
B : 6021/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-401 740	-66 740	17%
B : 6021/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-433 826	-95 319	22%
B : 6021/270-Relogements Temporaires	-468 157	-13 480	3%
B : 6021/280-Relogements Définitifs	-264 351	-1 150	0%
A20-Acquisitions	-11 776 760	-3 247 905	28%

### Acquisitions immeubles:

En 2016 aucune acquisition d'immeubles.

*Pour rappel*

Désignation	Montant HT	€	M2		Prix par M2	Propriétaire	Date	Date AA
36 Petites Maries	230 000	€	366	m2	628 €/m2	VDM	25/06/2014	01/06/2019
6 Pressense	305 000	€	520	m2	587 €		25/06/2014	12/04/2017
74 longue des capucins	0	€	145	m2	0 €/m2	ex lots 25/27	25/06/2014	25/06/2014
3-5-7-9 Maurice KORSEC-76/7	1 020 000	€	7574	m2	135 €	VDM	25/06/2014	25/06/2014

➤ Acquisitions locaux diffus :

En 2016 aucune acquisition d'immeubles.

*Pour rappel*

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Date	Date AA
69 Longue des Capucins	1 590 €	10 m <sup>2</sup>	159 €/m <sup>2</sup>	lot 103	20/08/2015	20/08/2015
69 Longue des Capucins	30 000 €	69 m <sup>2</sup>	434,78 €/m <sup>2</sup>	lot 104	21/12/2015	21/12/2015

➤ Acquisitions logements diffus :

En 2016 aucune acquisition d'immeubles.

*Pour rappel*

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Date	Date AA
69 Longue des Capucins	189 060 €	138 m <sup>2</sup>	1370 €/m <sup>2</sup>	lot 112 à 114	25/08/2014	25/08/2014
69 Longue des Capucins	180 631 €	98 m <sup>2</sup>	1843,2 €/m <sup>2</sup>	lot 107/108	09/12/2015	03/06/2015
74 Longue des Capucins	750 000 €	301 m <sup>2</sup>	2491,7 €/m <sup>2</sup>	lot 1/2/3/4/5/6/7/8	11/12/2012	23/04/2013
74 Longue des Capucins	240 000 €	120 m <sup>2</sup>	2000 €/m <sup>2</sup>	CAILLOT-lot 12 à 17	25/08/2014	25/08/2014

➤ Gestion du patrimoine :

- Frais de gestion syndic lots du 69 rue Longue des Capucins,
  - Frais liés aux concessionnaires réseaux
  - Changement serrurerie, mise en place de clôture îlot Korsec
  - Interventions diverses – neutralisation et mise en sécurité (marché transversal) : 69 rue Longue des Capucins, 16 Bernard Dubois, 15/17 rue de la Fare, cœur d'îlot Korsec, 6 Pressensé
- Frais de Relogements temporaires lié à 1 logement du 69 rue Longue des Capucins
- Frais de relogement définitif lié à 1 logement du 6 Francis de Pressensé.

## Budget Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6021/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-1 279 493	-1 165 422	91%
B : 6021/311-Place Fare	-39 915	-32 751	82%
B : 6021/312-5 Maurice Korsec	-508 800		
A30-Travaux Préparatoires	-1 828 208	-1 198 173	66%
B : 6021/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-907 565	-67 564	7%
B : 6021/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-90 262	-25 196	28%
A40-Travaux	-997 827	-92 760	9%
B : 6021/451-Place Fare	-1 211 105	-36 980	3%
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 211 105	-36 980	3%
B : 6021/440-Parvis 3 M. Korsec	-105 000		
B : 6021/441-City Stade	-466 006	-439 456	94%
B : 6021/442-5 Maurice Korsec	-1 470 480		
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-2 041 486	-439 456	22%
B : 6021/460-Honoraires Techniques	-208 708	-135 669	65%
B : 6021/461-City Stade	-63 187	-61 065	97%
B : 6021/462-Place Fare	-115 817	-45 301	39%
B : 6021/463-5 Maurice Korsec	-296 892		
B : 6021/464-Parvis 3 M. Korsec	-12 600		
A60-Honoraires Techniques	-697 204	-242 035	35%

- Préparatoires à cession-démolition, mise en état des sols :
  - Mission de contrôle et intervention sur l'étaieement du 5 Maurice Korsec
  - Travaux de mise en sécurité (marché transversal) et de mise hors d'eau (GER) du 5 Maurice Korsec
  - Travaux préparatoires aux travaux place Fare Petites Maries : diagnostic archéologique de l'INRAP, étude de pollution, diagnostic amiante enrobé, investigations complémentaires réseaux, dépose compteurs et branchements réseaux.
  - Dépose compteurs et branchements 6 Pressensé.
- Travaux de réhabilitation de logements :
  - Réhabilitation des locaux du RDC du 6 Pressensé
- Travaux de construction d'équipements publics :
  - Solde marché de travaux pour le city et ses éléments modulaires en cœur d'îlot Korsec

## Honoraires techniques

- Mission d'étude d'exécution pour mise en sécurité (et mise hors d'eau) et de CSPS pour les travaux de mise en sécurité du 5 Maurice Korsec
- Mission d'AMO et de CT pour la réhabilitation des locaux du RDC du 6 Pressensé
- Mission de CSPS pour les travaux préparatoires au diagnostic archéologique de l'INRAP place Fare/Petites Maries
- Poursuite des missions de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des VRD et espaces publics place Fare/Petites Maries
- Missions de CT/CSPS/OPC place Fare Petites Maries

- Missions d'AMO (marché transversal) pour diagnostic mise en sécurité des biens : 6 rue Francis de Pressensé, 69 rue Longue des Capucins, 15/17 Fare, 5 Maurice Korsec, 16 Bernard Dubois.

#### Divers et imprévus

- Frais d'huissier – constats au 6 Pressensé : dégât des eaux - préalable aux travaux de réhabilitation /déclaration préalable
- Frais d'huissier place Fare Petites Maries constat relatif à la déclaration préalable

#### Budget Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6021/A110-Actions de Communication et de Concertation	-92 023	-48 250	52%
B : 6021/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-19 965	-2 870	14%
B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-48 937	-22 275	46%
B : 6021/A300-TVA non Récupérable	-177 579		
Aa20-Frais Divers	-338 504	-73 395	22%

#### Frais de consultations et d'appel d'offres

- Avis d'appel d'offres : travaux place Fare Petites Maries+ quote-part OGCV autres appels d'offres (suivant ratio du chiffre d'affaire de l'opération sur le chiffre d'affaire global du GCV)

#### Actions de communication

- Panneaux de communication relatifs aux travaux de la place Fare Petites Maries
- Stockage du panneau d'information (concertation Korsec)

#### Assistance informatique pour SIG

- Quote-part du coût de l'assistance informatique pour la mise en œuvre de l'OGCV (suivant ratio du chiffre d'affaire de l'opération sur le chiffre d'affaire global)

#### Budget Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6021/502-Rémunération d'Opah	-163 855	-32 771	20%
B : 6021/A400-Rémunération Forfaitaire	-4 134 980	-3 019 093	73%
B : 6021/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-165 859	-74 945	45%
B : 6021/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stade)	-35 292	-33 660	95%
B : 6021/A412-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare)	-91 127	-24 632	27%
B : 6021/A413-Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec)	-151 745		
B : 6021/A414-Rémunération sur Dépenses Travaux (Parvis)	-7 840		
B : 6021/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-291 970	-10 980	4%
B : 6021/A440-Rémunération de Liquidation	-56 447		
Aa40-Rémunération Société	-5 099 115	-3 196 081	63%

- De base annuelle :

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 4 134 980 €.

Application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors

travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

- Sur dépenses de travaux : suivant ratio de 8% appliqué sur les dépenses de travaux HT et honoraires de l'exercice.

## RECETTES

### Budget Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	5 999 192	230 000	4%
A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	2 457 043		
A : 6021/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	135 408		
A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés	1 116 000		
A : 6021/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	80 160		
Ar10-Ventes Charges Foncières	9 787 803	230 000	2%

Pour rappel : cession d'un immeuble à réhabiliter 36 Petites Maries en 2014.

### Budget Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6021/310-Anru	2 099 125		
A : 6021/311-Place Fare (Anru+cd13)	469 770	62 568	13%
A : 6021/312-Opah	98 313		
Ar30-Subventions	2 667 208	62 568	2%

- Acompte versé relatif à la subvention ANRU pour la requalification de la place Fare Petites Maries.

### Budget Participations équipements Ville de Marseille

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6021/430-City Stade (Korsec)	647 936		
A : 6021/431-5 Maurice Korsec (Locaux Sportifs)	2 482 266		
A : 6021/432-Parvis 3 Maurice Korsec	139 008		
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	3 269 210		

### Budget Participations du Concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	6 240 964	6 240 964	100%
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole			
Ar42-Participations en Nature Vdm	2 030 000	2 030 000	100%
A : 6021/441-Place Fare	940 447		
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	940 447		

- Participation à l'équilibre VdM: la concession GCV a été transférée à la Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

- Participation en nature : En 2016 la participation correspondant à l'acquisition d'un local au 69 rue Longue des Capucins.

#### Budget Divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6021/510-Produits de Gestion Locative	28 802	4 145	14%
A : 6021/520-Produits Divers	101	101	100%
Ar50-Produits de Gestion	28 903	4 246	15%

- Produits de gestion locative : Loyers du local commercial du RDC au 6 Pressensé

## LES PERSPECTIVES 2017 et suivantes

- Travaux place Fare Petites Maries et giration Petites Maries Dominicaines :
  - Livraison fin 2017
  - Actions de communication sur le chantier (panneaux de phasage)
  - Subvention ANRU : actualisation de la fiche analytique et technique ; demande d'avance puis d'acompte
- 69 rue Longue des Capucins :
  - DUP phase administrative
  - Dépôt de la DUP – Saisine Préfecture- 2<sup>ème</sup>Trim 2017
  - Saisie par le Préfet du TA (désignation CE)/Arrêté du Préfet
  - Enquête publique /conclusions du CE - 4<sup>ème</sup>Trim 2017/ 1<sup>er</sup>Trim 2018
  - Arrêté de DUP – 1<sup>er</sup>Trim 2018
  - Prise de possession en 2019
- 6 rue Francis de Pressensé :
  - Lancement du marché de travaux 3<sup>ème</sup>Trim 2017
  - Démarrage des travaux courant du 4<sup>ème</sup>Trim 2017 pour une durée prévisionnelle de 10 mois.
- Ilot Korsec : l'Association Foncière Logement étant réticente à s'engager sur une opération d'ensemble, SOLEAM a proposé au concédant de réaliser dans le budget de l'OGCV la restructuration de l'immeuble 5 rue Maurice Korsec : accueil des équipements sportifs en RdJ/RDC/R+1 – Logements ou bureaux dans les étages supérieurs (programme à définir).

### ➤ Avancement OPAH Centre Ville

#### **Activité 2016 :**

La convention entre les différents financeurs a été signée le 25 janvier 2016 pour une durée de cinq ans, soit jusqu'au 24 janvier 2021.

Etude de repérage et classification de 58 immeubles potentiellement concernés par l'OPAH-RU :

- 5 copropriétés dégradées,
- 13 immeubles avec travaux simples sur parties communes,
- 6 immeubles avec nécessité d'intervention en renouvellement urbain et 34 sans nécessité d'intervention.

#### **Perspectives 2017 :**

Poursuite du suivi-animation par l'étude des projets des contacts et montage de dossiers subventions.

- Réalisation de 5 diagnostics techniques suite à des visites
- 5 immeubles ciblés pour le dispositif DUP ORI.

**DEPENSES**Etudes

En 2017 et suivantes il est prévu :

- des interventions de l'architecte conseil (marché transversal) dans le cadre des différents projets de requalification au 69 rue Longue des Capucins / 6 Pressensé / 24 Petites Maries / 39 Pressensé
- des interventions de géomètres experts – marché transversal : 6 Pressensé, 39 Pressensé, 24 Petites Maries, auscultation contrôles cibles au 15/17 Fare et 5 MKorsec
- des études de faisabilité/capacité (marché transversal) au 69 Longue des Capucins et au 5 MKorsec
- Expertise environnementale (marché transversal) au 6 Pressensé/5 MKorsec/24 Petites Maries / 39 Pressensé.

Budget Foncier

➤ Acquisitions immeubles :

Désignation	Montant HT		M2		Prix par M2	Propriétaire
24 Petites Maries	430 000	€	503	m2	855 €/m2	MERCIER
70 rue longue des capucins	260 000	€	415		627 €/m2	SCIRE ET GENTA
39 rue des Dominicaines	345 600		288	m2	1 200 €/m2	Copropriété
15 Fare	59 000	€	227	m2	260	VDM
44 rue Bernard Dubois	209 000	€	209	m2	1 000 €	SCI LE MOULIN VEL
46 rue Bernard Dubois	251 000	€	251	m2	1 000 €	SCI LE MOULIN VEL
39 rue Pressense	2 235 000	€	2235	m2	1 000 €	CD13
2 rue Bernard Dubois	552 000		460	m2	1 200 €/m2	
6 rue Bernard Dubois	228 000		228	m2	1 000 €/m2	Copropriété
52 rue d'Aix	606 000		606	m2	1 000 €/m2	Copropriété
44 rue d'Aix	352 000		352	m2	1 000 €/m2	Copropriété

Soit un total de :

En 2017 :

- 24 Petites Maries
- 70 rue Longue des Capucins
- 39 rue des Dominicaines
- 15 Fare
- 44 rue Bernard Dubois
- 46 rue Bernard Dubois

En 2018 :

- 39 rue de Pressensé

En 2019 :

- 2 rue Bernard Dubois
- 6 rue Bernard Dubois

En 2020 :

- 52 rue d'Aix

En 2021 :

- 44 rue d'Aix

➤ Acquisitions locaux diffus :

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire
64 Rue Bernard Dubois RDC	17 600 €	22 m2	800 €	CARLEO
3 Pressense-RDC	80 000 €	100 m2	800 €	AMOUAL
30 Petites Maries RDC	36 000 €	45 m2	800 €	
69 Longue des Capucins	25 000 €	59 m2	423,73 €/m2	Propriétaire BURRI-
69 Longue des Capucins	10 000 €	36 m2	277,78 €/m2	lot 105
69 Longue des Capucins	30 000 €	52 m2	576,92 €/m2	SCI ANNAEL-lot 110
69 Longue des Capucins	85 000 €	93 m2	913,98 €/m2	lot 101/102/109

**En 2018 :**

- 64 rue Bernard Dubois

**En 2019:**

- 3 Pressensé (2 commerces)
- 30 Petites Maries (1 commerce)
- 69 rue Longue des Capucins

➤ Acquisitions logements diffus :

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire
64 Rue Bernard Dubois R+3	75 200 €	94 m2	800 €	SAADANE
3 Pressense-R+4	216 000 €	270 m2	800 €	AMOUAL
69 Longue des Capucins	288 000 €	300 m2	960 €/m2	lot 115/116/118/11
69 Longue des Capucins	48 600 €	36 m2	1350 €/m2	lot 117
69 Longue des Capucins	75 250 €	55 m2	1368,2 €/m2	lot 111
30 Petites Maries R+4	176 000 €	220 m2	800 €	TRABELSKY

**En 2018 :**

- 64 rue Bernard Dubois

**En 2019:**

- 3 Pressensé
- 69 rue Longue des Capucins

**En 2020 :**

- 30 Petites Maries

Acquisitions parcelles :

**En 2017 :**

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire
17 Fare	10 800 €	36 m2	300	
57 Dominicaines	100 000 €	112 m2	892,86 €/m2	
Déclassé 17 Fare	7 800 €	26 m2	300 €/m2	AMP
Déclassé 20 A Petites Maries	4 200 €	14 m2	300 €/m2	AMP
20A Petites Maries	19 200 €	64 m2	300	

➤ Dépenses liées aux acquisitions :

**En 2017 :** il est prévu de continuer les acquisitions nécessaires à la mise en œuvre des interventions liés à la requalification d'immeubles très dégradés, en interface avec l'aménagement de l'espace public Place Fare/Petites Maries à savoir :

- l'immeuble du 15/17 Fare (propriété ville de Marseille),
- parcelles 20A Petites Maries/15-17 Fare en vue de leur déclassement.

Des immeubles dégradés ont également été repérés, disséminés sur le pôle :

- 24 Petites Maries
- 70 rue Longue des Capucins.
- 44 et 46 rue Bernard Dubois
- 39 rue des Dominicaines

➤ Evictions commerciales :

Désignation	Montant HT	€	M2		Prix par M2	Propriétaire
3 Pressense-RDC	125 000	€	2	Fds	0 lot	cafe+coiffeur
30 Petites Maries RDC	50 000	€	1	Fds	50000 lot	
69 Longue des Capucins	50 000	€	1	Fds	0 lot	Telecom
69 Longue des Capucins	60 000	€	1	Fds	0 €/m2	Boulangerie
69 Longue des Capucins	50 000	€	1	Fds	0 lot	Restaurant chinois

**En 2019 :** 3 locaux au 69 rue Longue des Capucins ; 2 locaux au 3 Pressensé ; 1 local 30 Petites Maries

➤ Relogements temporaires

**En 2017 :**

- 4 au 39 Dominicaines
- 3 au 24 Petites Marie

**En 2018 :**

- 5 au 39 Dominicaines

**En 2019 :**

- 9 au 2 B. Dubois
- 5 au 6 B. Dubois

**En 2020 :**

- 6 au 52 rue d'Aix
- 6 au 3 Pressensé
- 8 au 30 Petites Maries

**En 2021:**

- 6 au 52 rue d'Aix
- 4 au 44 rue d'Aix

➤ Relogements définitifs

**En 2018 :**

- 2 au 44 B. Dubois
- 2 au 46 B. Dubois
- 9 au 39 Dominicaines

- 3 au 24 Petites Maries
- 1 au 69 rue L.des Capucins

**En 2019:**

- 2 au 69 rue L.des Capucins

**En 2020 :**

- 9 au 2 rue B. Dubois
- 5 au 6 rue B. Dubois

**En 2021 :**

- 12 au 52 rue d'Aix
- 4 au 44 rue d'Aix
- 6 au 3 Pressensé
- 8 au 30 Petites Maries

Travaux

- Préparatoires à cession-démolition, mise en état des sols :

**En 2017 et suivants :**

- Etude pollution complémentaire place Fare Petites Maries
- Diagnostics règlementaires 6 Pressensé
- Désamiantage 6 Pressensé
- Diagnostics règlementaires sur les acquisitions
- Travaux préparatoires à la démolition partielle du 5 M.Korsec (confortements des fondations et planchers...)

- Travaux de réhabilitation de logements :

**En 2017/2018 :**

- Réhabilitation des étages des immeubles sur rue et sur cour au 6 Pressensé

- Travaux de construction d'équipements publics :

**En 2018 et suivants :**

- 5 Maurice Korsec : démolitions partielles, interventions sur les façades, reconstruction du bâtiment (fondations, structure, clos et couvert, corps d'état secondaires et finitions) sur son emprise et dans sa volumétrie afin d'accueillir les futurs locaux annexes au city stade et aux pratiques sportives du secteur.
- Aménagement du parvis devant la façade Sud du 5 MKorsec

- Travaux d'aménagement d'espaces publics

**En 2017 :** Travaux de requalification de l'espace public et des VRD place Fare/Petites Maries et aménagement de la giration Petites Maries Dominicaines

Honoraires techniques

**En 2017/2018 :**

- Poursuite mission de contrôle de l'étaielement du 5 Maurice Korsec
- Poursuite mission Moe + CSPS +CT +OPC pour la requalification des VRD et place Fare Petites Maries et giration Petites Maries/Dominicaines

- Missions Moe + CT + CSPS + OPC pour le suivi réhabilitation du RDC du 6 Pressensé
- Lancement mission Moe + CT + CSPS + OPC reconstruction du 5 MKorsec

#### **En 2018 et suivants :**

- Lancement mission Moe + CT + CSPS + OPC aménagement parvis façade Sud 5Mkosrec

#### Divers et imprévus

En 2017 et suivants : provisions pour constats d'huissiers (autorisation d'urbanisme, constats relatifs aux travaux....)

#### Frais de consultations et d'appel d'offres

- Avis d'appel d'offres : provision pour la réhabilitation du 6 Pressensé + les travaux du 5 MKorsec et du parvis + provisions suivant quote-part OGCV autres appels d'offres (suivant ratio du chiffre d'affaire de l'opération sur le chiffre d'affaire global du GCV)

#### Actions de communication

- Frais de communication sur les travaux liés à l'aménagement des espaces publics et VRD/ les travaux du 5 MKorsec et du parvis
- Quote-part des actions de communication générale de l'OGCV (suivant ratio du chiffre d'affaire de l'opération sur le chiffre d'affaire global)

#### Assistance informatique pour SIG

- Quote-part du coût de l'assistance informatique pour la mise en œuvre de l'OGCV (suivant ratio du chiffre d'affaire de l'opération sur le chiffre d'affaire global)

#### Rémunérations

- De base annuelle :

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 4 134 980 €.

Le solde à fin 2016 est de 1 115 887€.

Application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

- Sur atteinte objectifs entre 2017 et 2021 (surfaces prévisionnelles):
  - Cession de charges foncières libre ou social : 1 109 m2 (îlot Korsec+57 Dominicaines)
  - Cession de surfaces à réhabiliter cédé : 7 540 m2 (15/17 Fare/70 rue Longue des Capucins/24 Petites Maries/64 rue Bernard Dubois/69 rue Longue des Capucins/39 rue des Dominicaines/39 rue Pressensé/2-6-42-46 rue Bernard Dubois/3 Pressensé/44-52 rue d'Aix/30 Petites Maries)
  - Cession de surfaces de logement restructuré : 520 m2 (6 Pressensé y compris RDC commercial)
  - Cession de surfaces pour activités /commerces : 167 m2 (3 Pressensé/30Petites Maries/64B.Dubois)
- Sur dépenses de travaux : suivant ratio de 8% appliqué sur les dépenses de travaux HT, honoraires techniques, divers et imprévus.

- Sur l'OPAH RU : le coût de l'équipe d'animation est réparti à partir de 2016 et pour 5 ans proportionnellement aux objectifs quantitatifs de réhabilitation d'immeubles dégradés de chacun des 5 pôles concernés soit 16 immeubles pour le pôle Korsec sur un total de 83 immeubles.

## RECETTES

- Cessions de surfaces à réhabiliter

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire
15/17 Fare	96 460 €	371 m2	260 €	13 Habitat
24 Petites maries	653 900 €	503 m2	1300 €	
39 rue des Dominicaines	374 400 €	288 m2	1300 €	
39 rue Pressense	2 905 500 €	2235 m2	1300 €	AFL ?
44 rue Bernard Dubois	405 600 €	312 m2	1300 €	
46 rue Bernard Dubois	371 800 €	286 m2	1300 €	

- Cessions de surfaces à réhabiliter social

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2
70 rue longue des capucins	294 451 €	415 m2	709,52 €
64 Rue Bernard Dubois R+3	61 100 €	94 m2	650 €
Projet 69 Longue des Capucin	585 000 €	900 m2	650 €
2 rue Bernard Dubois	299 000 €	460 m2	650 €/m2
6 rue Bernard Dubois	148 200 €	228 m2	650 €/m2
3 Pressense-R+4	175 500 €	270 m2	650 €
52 rue d'Aix	393 900 €	606 m2	650 €/m2
30 Petites Maries R+4	143 000 €	220 m2	650 €
44 rue d'Aix	228 800 €	352 m2	650 €/m2

- Cessions de surfaces restructurées

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire
6 Pressense R+4	820 000 €	410 m2	2000 €	13 Habitat
6 Pressense RDC	110 000 €	110 m2	1000 €	13 Habitat

- Cessions de surfaces pour activités/commerces

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire
30 Petites Maries RDC	18 000 €	45 m2	400 €	
64 Rue Bernard Dubois RDC	8 800 €	22 m2	400 €	CARLEO
3 Pressense-RDC	40 000 €	100 m2	400 €	

➤ Cessions de charges foncières neuf libres et social

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire
Projet 7/9 Maurice KORSEC	0 €	675 m2	0 €	Vente à la FONCIERE
57 Dominicaines	112 840 €	434 m2 sdp	260 €	13 habitat ou NEOLIA

Locations :

- **En 2017 :**
  - loyer du local commercial du RDC du 6 Pressensé
  - loyers du 24 Petites Maries
  - loyers du 70 Longue des Capucins
- **En 2017 et suivants :** Loyers des ménages relogés

Participations :

- Participation à l'équilibre de la ville et de la Métropole : La Concession Grand Centre Ville étant transférée à la Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la participation à l'équilibre de cette opération n'incombe plus à la ville de Marseille à partir de cette date. De ce fait, le montant de la participation à l'équilibre de la Ville de Marseille rééquilibre uniquement le budget jusqu'à fin 2015. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Métropole, en tant que nouveau concédant aura à charge la participation complémentaire à l'équilibre.
- Participation aux équipements publics de la ville relative:
  - A la réhabilitation du 5 Maurice Korsec pour l'aménagement de locaux sportifs (annexes au city stade+ activités)
  - A l'aménagement du parvis devant la façade Sud du 5 Maurice Korsec
- Participation aux équipements publics de MPM relative à la poursuite des travaux d'aménagement des espaces publics et VRD place Fare Petites Maries définie dans le cadre de la convention ANRU et de l'Avenant N°1 transférant la maîtrise d'ouvrage de cette opération à la Soleam. Le montant de cette participation représente la totalité du coût des travaux, des honoraires techniques, de la rémunération aménageur déduction faite des subventions attribuées à ce projet par l'ANRU et le Conseil Départemental.

Subventions équipe OPAH : Le pôle Korsec fait partie de l'OPAH RU multi sites qui a été lancée courant 2016. L'équipe opérationnelle mise en place est financée par l'ANAH (50%) et par le Conseil Départemental (10%)

- Subventions ANRU entre 2017/2018 relatives:
  - aux travaux d'aménagement des espaces publics et VRD,
  - au curage de l'îlot dégradé Korsec pour permettre la libération de terrains constructibles, cédés à l'AFL à l'euro symbolique pour y construire 17 logements.

## 1. ANALYSE DES ECARTS HT

Analyse poste par poste des variations constatées entre le budget approuvé et le nouveau budget prévisionnel:

### LES DEPENSES (en €TTC):

#### 4.1. Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6021/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-176 296	-247 498	71 202
B : 6021/121-Etudes City Stade	-17 676	-17 676	
B : 6021/122-Etudes Place Fare/Petites Maries	-20 540	-20 540	
B : 6021/123-Etudes 5 Maurice Korsec		-20 000	20 000
B : 6021/124-Etudes Parvis 3 M. Korsec		-10 000	10 000
A10-Etudes	-214 512	-315 714	101 202

L'augmentation du budget études s'explique par :

- Les études préalables sur le 69 rue Longue des Capucins (faisabilité+ notice patrimoniale), sur le 6 Pressensé,
- L'augmentation des fréquences des auscultations sur le 5 Korsec et la fissure du 15/17 Fare.
- Les études de faisabilité, de programmation sur le 5 MKorsec et le parvis devant la façade Sud.

#### 4.2. Acquisitions foncières/gestion du patrimoine/relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6021/200-Acquisitions Immeubles	-1 814 000	-7 082 600	5 268 600
B : 6021/210-Acquisitions Logements Diffus	-1 771 541	-2 238 741	467 200
B : 6021/220-Acquisitions Locaux Diffus	-181 590	-315 190	133 600
B : 6021/230-Acquisitions de Parcelles	-142 000	-142 000	
B : 6021/240-Gestion du Patrimoine	-129 981	-364 700	234 719
B : 6021/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-226 740	-401 740	175 000
B : 6021/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-171 278	-374 242	202 964
B : 6021/270-Relogements Temporaires	-36 986	-392 000	355 014
B : 6021/280-Relogements Définitifs	-14 555	-220 500	205 945
A20-Acquisitions	-4 488 671	-11 531 713	7 043 042

L'augmentation importante des acquisitions sur le pôle s'explique par :

- le volume d'immeubles et logements diffus identifiés dans le cadre du repérage de l'OPAH RU, induisant des dépenses liées aux acquisitions, aux frais annexes, à la gestion du patrimoine et aux relogements temporaires et définitifs.

### 4.3. Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6021/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-976 945	-1 068 255	91 310
B : 6021/311-Place Fare	-33 262	-33 262	
B : 6021/312-5 Maurice Korsec		-424 000	424 000
A30-Travaux Préparatoires	-1 010 207	-1 525 517	515 310
B : 6021/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-1 290 492	-756 304	-534 188
B : 6021/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-168 650	-75 341	-93 309
A40-Travaux	-1 459 142	-831 645	-627 497
B : 6021/451-Place Fare	-1 164 186	-1 009 254	-154 932
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 164 186	-1 009 254	-154 932
B : 6021/440-Parvis 3 M. Korsec	-87 500	-87 500	
B : 6021/441-City Stade	-368 491	-388 491	20 000
B : 6021/442-5 Maurice Korsec		-1 225 400	1 225 400
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-455 991	-1 701 391	1 245 400
B : 6021/460-Honoraires Techniques	-278 149	-173 338	-104 811
B : 6021/461-City Stade	-52 656	-52 656	
B : 6021/462-Place Fare	-93 556	-96 570	3 014
B : 6021/463-5 Maurice Korsec		-247 410	247 410
B : 6021/464-Parvis 3 M. Korsec	-10 500	-10 500	
A60-Honoraires Techniques	-434 861	-580 474	145 613
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-4 524 387</b>	<b>-5 648 281</b>	<b>1 123 894</b>

L'augmentation du budget travaux s'explique principalement par :

- L'augmentation significative du budget de constructions d'équipements publics liés à la réhabilitation lourde du 5Korsec.
- L'augmentation du budget travaux préparatoires induit par les interventions prévues sur le 5 MKorsec est compensé par une baisse des travaux de réhabilitation de logements lié à la non acquisition du 34 Petites Maries. (travaux de réhabilitation engagés par le propriétaire).

### 4.4. Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6021/A110-Actions de Communication et de Concertation	-77 645	-77 645	
B : 6021/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-16 638	-16 638	
B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-41 092	-41 092	
B : 6021/A300-TVA non Récupérable	-200 000	-200 000	
Aa20-Frais Divers	-335 375	-335 375	

Pas de modification du budget dépenses annexes.

#### 4.5. Rémunération du Concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6021/502-Rémunération d'Opah	-163 856	-163 855	-1
B : 6021/A400-Rémunération Forfaitaire	-672 356	-4 134 980	3 462 624
B : 6021/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-103 198	-165 859	62 661
B : 6021/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stade)	-33 692	-35 292	1 600
B : 6021/A412-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare)	-103 626	-91 127	-12 499
B : 6021/A413-Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec)		-151 745	151 745
B : 6021/A414-Rémunération sur Dépenses Travaux (Parvis)	-7 840	-7 840	
B : 6021/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-153 210	-291 970	138 760
B : 6021/A440-Rémunération de Liquidation	-30 840	-56 447	25 607
Aa40-Rémunération Société	-1 268 618	-5 099 115	3 830 497

L'augmentation du budget s'explique principalement par :

- l'augmentation de la part de la rémunération forfaitaire induite par un changement de clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, la rémunération et les frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés

#### 4.6. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6021/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-116	-291	175
B : 6021/A320-Intérêts sur Emprunts	-7 521	-18 501	10 980
B : 6021/A330-Intérêts Court Terme	-262	-823	561
Aa30-Frais Financiers	-7 899	-19 615	11 716

L'emprunt auprès du « CIC » est arrivé à échéance au 17/7/17, la totalité des frais a été réparti sur 10 opérations actives à ce jour.

### LES RECETTES (en €HT) :

#### 1.1. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	230 000	5 037 660	4 807 660
A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	617 175	2 328 951	1 711 776
A : 6021/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	233 761		-233 761
A : 6021/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social		112 840	112 840
A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés	1 632 800	930 000	-702 800
A : 6021/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	241 153	66 800	-174 353
Ar10-Ventes Charges Foncières	2 954 889	8 476 251	5 521 362

L'augmentation des recettes entre le budget approuvé et le nouveau budget prévisionnel s'explique essentiellement par :

- La cession de surfaces à réhabiliter et à réhabiliter social, liées aux acquisitions d'immeubles et logements diffus en augmentation.

En revanche la baisse significative des postes :

- cessions de charges foncières logements neufs libres s'explique par la cession à l'euro symbolique à l'AFL des terrains de l'îlot Korsec
- cessions de logements restructurés sont liées à la non acquisition du 34 Petites Maries.

## 1.2. Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 6021/310-Anru	2 191 047	2 099 125	-91 922
A : 6021/311-Place Fare (Anru+cd13)		469 770	469 770
A : 6021/312-Opah	98 313	98 313	
Ar30-Subventions	2 289 360	2 667 208	377 848

- La baisse du montant de la subvention ANRU est induit par la baisse du montant des acquisitions retenues. L'ANRU ne prend plus en considération le montant d'acquisition des biens achetés au concédant mais le coût d'acquisition initial du concédant au privé.

## 1.3. Subventions d'équipements Ville de Marseille

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 6021/430-City Stade (Korsec)	707 803	539 947	-167 856
A : 6021/431-5 Maurice Korsec (Locaux Sportifs)		2 068 555	2 068 555
A : 6021/432-Parvis 3 Maurice Korsec	105 840	115 840	10 000
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	813 643	2 724 342	1 910 699

- L'augmentation important des participations aux équipements publics de la ville s'explique par la réalisation des équipements sportifs au 5 MKorsec dans le cadre de la concession GCV.

## 1.4. Participations du Concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	826 224	6 240 964	5 414 740
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	509 274		-509 274
Ar42-Participations en Nature Vdm	2 030 000	2 030 000	
A : 6021/441-Place Fare	1 397 900	783 705	-614 195
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 397 900	783 705	-614 195
<b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>	<b>4 763 398</b>	<b>9 054 669</b>	<b>4 291 271</b>

L'augmentation de la participation à l'équilibre de la ville de Marseille s'explique par la répartition des 15,14 M€ versés par la Ville, à fin 2015, correspondant aux besoins de chacune des opérations ayant eu un bilan approuvé à cette date. Cette augmentation induit l'absence de participation à l'équilibre de la Métropole au présent bilan.

## 1.5. Produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 6021/510-Produits de Gestion Locative	18 164	27 244	9 080
A : 6021/520-Produits Divers	8	101	93
Ar50-Produits de Gestion	18 172	27 345	9 173

- L'augmentation du poste produit de gestion locative est liée au nombre croissant d'immeubles occupés (commerces et logements).

**ECART ENTRE LE PREVISIONNEL ET LE REEL 2016**

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	ECART 2016	Commentaires
	<b>DEPENSES</b>				
	Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	51 242	60 490	9 248	
	<b>Somme A10-Etudes</b>	<b>51 242</b>	<b>60 490</b>	<b>9 248</b>	
	Acquisitions Collectivités	0	0	0	
	Acquisitions Immeubles	0	0	0	
	Acquisitions Logements Diffus	0	0	0	
	Indemnités d' Evictions Commerciales	0	0	0	
	Dépenses Liées aux Acquisitions	0	-6 302	-6 302	Rbt frais de notaire 69 et 74 capucins
	Relogements Temporaires	828	4 778	3 950	Garde meuble et relogement JDAY SOUAD
	Relogements Définitifs	293	0	-293	
	Acquisitions Locaux Diffus	0	0	0	
	Acquisitions de Parcelles	0	0	0	
	Gestion du Patrimoine	27 014	35 369	8 355	Taxe foncière 2016 non prévue
	<b>Somme A20-Acquisitions</b>	<b>28 135</b>	<b>33 845</b>	<b>5 710</b>	
	Tvx Préparatoires à Cession-Démolition, Mise en État des So	130 203	122 664	-7 539	A payer sur 2017
	<b>Somme A30-Mise en État des Sols</b>	<b>130 203</b>	<b>122 664</b>	<b>-7 539</b>	
	Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	67 070	67 070	0	
	Tvx d'Office Ravalement de Façades	0	0	0	
	Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	36 047	2 966	-33 081	
	Tvx de Construction de Places de Parking	0	0	0	
	Tvx de Construction d'Équipements Publics	25 013	22 280	-2 733	
	Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	408 251	36 980	-371 271	Travaux lancés à fin 2016
	Honoraires Techniques	90 394	42 508	-47 886	Travaux lancés à fin 2016
	<b>Somme A50-Travaux</b>	<b>626 775</b>	<b>171 803</b>	<b>-454 972</b>	
	Rémunération D'Opah	27 309	32 771	5 462	Prévision sur 10 mois
	<b>Somme A60-Dépenses Opah</b>	<b>27 309</b>	<b>32 771</b>	<b>5 462</b>	
	Actions de Communication et de Concertation	11 610	7 398	-4 212	
	Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	3 419	0	-3 419	
	Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	3 500	3 326	-174	
	<b>Somme Aa20-Frais Divers</b>	<b>18 529</b>	<b>10 724</b>	<b>-7 805</b>	
	Frais sur Emprunts (Courtage...)	0	39	39	
	Intérêts sur Emprunts	0	2 751	2 751	Répartition en % sur opérations (5,72%)
	Intérêts Court Terme	0	0	0	
	<b>Somme Aa30-Frais Financiers</b>	<b>0</b>	<b>2 790</b>	<b>2 790</b>	
	Rémunération Forfaitaire	86 319	125 002	38 683	Répartition en % sur opérations (5,37%)
	Rémunération sur Dépenses Travaux	53 719	53 472	-247	Décalage rém. 2015 + baisse des travaux
	Rémunération sur Atteinte Objectifs	65 060	0	-65 060	Cession 2016 prévue non réalisée
	Rémunération de Liquidation	0	0	0	
	<b>Somme Aa40-Rémunération Société</b>	<b>205 098</b>	<b>178 474</b>	<b>-26 624</b>	
	TVA non Récupérable	0	0	0	
	TVA Reversée	0	0	0	
	Crédits de TVA	0	0	0	
	<b>Somme Aa50-TVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>1 087 291</b>	<b>613 563</b>	<b>-473 728</b>	

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	ECART 2016	Commentaires
	<b>RECETTES</b>				
	Cessions de Surfaces à Réhabiliter	0	0	0	
	Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	0	0	0	
	Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	0	0	0	
	Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	0	0	0	
	Cessions Logements Restructurés	0	0	0	
	Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	117 601	0	-117 601	Cession solde ilot KORSEC non encore précisée
	Cessions Places de Parking	0	0	0	
	<b>Somme Ar10-Ventes Charges Foncières</b>	<b>117 601</b>	<b>0</b>	<b>-117 601</b>	
	Cessions Concédant	0	0	0	
	<b>Somme Ar20-Cessions Collectivités</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Subventions Annu	320 836	62 568	-258 268	Compte sur facture payée
	Subventions Opah	16 386	0	-16 386	
	<b>Somme Ar30-Subventions</b>	<b>337 222</b>	<b>62 568</b>	<b>-274 654</b>	
	Participation à l'Équilibre Vdm	139 462	157 729	18 267	Répartition en % sur opérations (5,72%)
	Participations a l'Equilibre Métropole	0	371 749	371 749	Répartition en % sur opérations (5,72%)
	Participation en Nature	0	0	0	
	Participations aux Équipements Publics Vdm	976 371	0	-976 371	Encaissement en 2017
	Participations aux Équipements Publics Mpm	419 370	0	-419 370	Encaissement en 2017
	<b>Somme Ar40-Participations</b>	<b>1 535 203</b>	<b>529 478</b>	<b>-1 005 725</b>	
	Produits de Gestion Locative	2 555	3 489	934	Loyer 6 presseuse
	Produits Divers	0	94	94	
	Participations Constructeurs	0	0	0	
	<b>Somme Ar50-Produits de Gestion</b>	<b>2 555</b>	<b>3 583</b>	<b>1 028</b>	
	Produits Financiers	0	0	0	
	<b>Somme Ar60-Produits Financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>1 992 581</b>	<b>595 629</b>	<b>-1 396 952</b>	

VARIATION 2016

905 290	-17 934	-923 224
---------	---------	----------

TABLEAU DES ECARTS HT AU 31/12/16 : 6021-POLE KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-214 512	-315 714	101 202
A20-Acquisitions	-4 488 671	-11 531 713	7 043 042
A30-Travaux Préparatoires	-1 010 207	-1 525 517	515 310
A40-Travaux	-1 459 142	-831 645	-627 497
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 164 186	-1 009 254	-154 932
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-455 991	-1 701 391	1 245 400
A60-Honoraires Techniques	-434 861	-580 474	145 613
Aa20-Frais Divers	-335 375	-335 375	
Aa30-Frais Financiers	-7 899	-19 615	11 716
Aa40-Rémunération Société	-1 268 618	-5 099 115	3 830 497
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-10 839 462</b>	<b>-22 949 813</b>	<b>12 110 351</b>
Ar10-Ventes Charges Foncières	2 954 889	8 476 251	5 521 362
Ar30-Subventions	2 289 360	2 667 208	377 848
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	826 224	6 240 964	5 414 740
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	509 274		-509 274
Ar42-Participations en Nature Vdm	2 030 000	2 030 000	
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	813 643	2 724 342	1 910 699
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 397 900	783 705	-614 195
Ar50-Produits de Gestion	18 172	27 345	9 173
<b>Sous-total recettes</b>	<b>10 839 462</b>	<b>22 949 815</b>	<b>12 110 353</b>

Bilan prévisionnel TTC : 6021-POLE KORSEC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
	Budget actualisé		
A10-Etudes	-315 714	-63 430	-379 144
A20-Acquisitions	-11 531 713	-245 047	-11 776 760
A30-Travaux Préparatoires	-1 525 517	-302 691	-1 828 208
A40-Travaux	-831 645	-166 182	-997 827
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 009 254	-201 851	-1 211 105
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 701 391	-340 095	-2 041 486
A60-Honoraires Techniques	-580 474	-116 730	-697 204
Aa20-Frais Divers	-335 375	-3 129	-338 504
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
Aa40-Rémunération Société	-5 099 115		-5 099 115
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-22 949 813</b>	<b>-1 439 155</b>	<b>-24 388 968</b>
Ar10-Ventes Charges Foncières	8 476 251	1 311 552	9 787 803
Ar30-Subventions	2 667 208		2 667 208
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	6 240 964		6 240 964
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole			
Ar42-Participations en Nature Vdm	2 030 000		2 030 000
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	2 724 342	544 868	3 269 210
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	783 705	156 742	940 447
Ar50-Produits de Gestion	27 345	1 558	28 903
<b>Sous-total recettes</b>	<b>22 949 815</b>	<b>2 014 720</b>	<b>24 964 535</b>
<b>D : 6021/A520-TVA Reversée</b>	<b>-3</b>	<b>3</b>	<b>-575 567</b>

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6021-POLE KORSEC										
Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 6021/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-297 721	-212 175	-10 872	-74 675						1
B : 6021/121-Etudes City Stade	-20 847	-19 027	-1 820							
B : 6021/122-Etudes Place Fare/Petites Maries	-24 576	-24 312	-264							
B : 6021/123-Etudes 5 Maurice Korsec	-24 000		-24 000							
B : 6021/124-Etudes Parvis 3 M. Korsec	-12 000				-12 000					
A10-Etudes	-379 144	-255 514	-36 956	-74 675	-12 000					1
B : 6021/200-Acquisitions Immeubles	-7 082 600	-1 555 000	-1 554 600	-2 235 000	-780 000	-606 000	-352 000			
B : 6021/210-Acquisitions Logements Diffus	-2 238 741	-1 359 692		-75 200	-627 850	-175 999				
B : 6021/220-Acquisitions Locaux Diffus	-315 190	-31 590		-17 600	-266 000					
B : 6021/230-Acquisitions de Parcelles	-142 000		-142 000							
B : 6021/240-Gestion du Patrimoine	-430 155	-124 934	-21 145	-142 658	-70 704	-70 704				-10
B : 6021/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-401 740	-66 740			-285 000	-50 000				
B : 6021/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-433 826	-95 319	-31 200	-182 207	-65 074	-60 027				1
B : 6021/270-Relogements Temporaires	-468 157	-13 480	-2 571	-59 289	-143 556	-181 009	-68 251			-1
B : 6021/280-Relogements Définitifs	-264 351	-1 150		-79 305	-10 574	-63 444	-109 878			
A20-Acquisitions	-11 776 760	-3 247 905	-1 751 516	-2 791 259	-2 248 758	-1 207 183	-530 129			-10
B : 6021/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-1 279 493	-1 165 422	-114 069							-2
B : 6021/311-Place Fare	-39 915	-32 751	-7 164							
B : 6021/312-5 Maurice Korsec	-508 800				-508 800					
A30-Travaux Préparatoires	-1 828 208	-1 198 173	-121 233		-508 800					-2
B : 6021/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-907 565	-67 564		-726 052	-113 948					-1
B : 6021/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-90 262	-25 196	-14 422	-33 756	-16 878					-10
A40-Travaux	-997 827	-92 760	-14 422	-759 808	-130 826					-11
B : 6021/451-Place Fare	-1 211 105	-36 980	-753 829	-420 290						-6
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 211 105	-36 980	-753 829	-420 290						-6
B : 6021/440-Parvis 3 M. Korsec	-105 000					-61 250	-43 750			
B : 6021/441-City Stade	-466 006	-439 456	-26 550							
B : 6021/442-5 Maurice Korsec	-1 470 480				-122 540	-1 347 940				
A51-Tvx de Construction d'Equipements Publics	-2 041 486	-439 456	-26 550		-122 540	-1 409 190	-43 750			
B : 6021/460-Honoraires Techniques	-208 708	-135 669	-12 910	-60 129						
B : 6021/461-City Stade	-63 187	-61 065	-2 123							1
B : 6021/462-Place Fare	-115 817	-45 301	-51 740	-18 772						-4
B : 6021/463-5 Maurice Korsec	-296 892			-82 470	-98 964	-98 964	-16 494			
B : 6021/464-Parvis 3 M. Korsec	-12 600				-7 350	-5 250				
A60-Honoraires Techniques	-697 204	-242 035	-66 773	-161 371	-98 964	-106 314	-21 744			-3
B : 6021/A110-Actions de Communication et de Concertation	-92 023	-48 250	-1 650	-42 122						-1
B : 6021/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-19 965	-2 870		-17 094						-1
B : 6021/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-48 937	-22 275	-203	-26 459						
B : 6021/A300-TVA non Récupérable	-177 579	-15 050	-36 120	-36 120	-36 120	-36 120	-36 120	-18 060		11
Aa20-Frais Divers	-338 504	-73 395	-16 903	-121 795	-36 120	-36 120	-36 120	-18 060		9
B : 6021/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-291	-156	-135							
B : 6021/A320-Intérêts sur Emprunts	-18 501	-10 272	-8 229							
B : 6021/A330-Intérêts Court Terme	-823	-262	-561							
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-10 690	-8 925							
B : 6021/502-Rémunération d'Opah	-163 855	-32 771	-32 771	-32 771	-32 771	-32 771				
B : 6021/A400-Rémunération Forfaitaire	-1 134 980	-3 019 093	-304 586	-270 432	-270 432	-270 432				-5
B : 6021/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-165 859	-74 945	-27 402	-18 144	-18 144	-18 144	-9 072			-8
B : 6021/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux (City Stade)	-35 292	-33 660	-1 632							
B : 6021/A412-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Fare)	-91 127	-24 632	-10 879	-22 248	-22 248	-11 124				4
B : 6021/A413-Rémunération sur Dépenses Travaux (5 Korsec)	-151 745			-75 870	-75 870					-5
B : 6021/A414-Rémunération sur Dépenses Travaux (Parvis)	-7 840			-7 840						
B : 6021/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-291 970	-10 980		-39 750	-111 700	-69 750	-19 932	-19 932	-19 932	-19 926
B : 6021/A440-Rémunération de Liquidation	-56 447									-56 447
Aa40-Rémunération Société	-5 099 115	-3 196 081	-377 270	-383 345	-531 165	-485 931	-29 004	-19 932	-76 387	
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-24 388 968</b>	<b>-8 792 989</b>	<b>-3 174 377</b>	<b>-4 712 543</b>	<b>-3 689 173</b>	<b>-3 244 738</b>	<b>-660 747</b>	<b>-37 992</b>	<b>-76 409</b>	
A : 6021/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	5 999 192	230 000		136 821	5 632 371					
A : 6021/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	2 457 043				126 590	679 304	719 078	628 559	303 512	
A : 6021/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	135 408			135 408						
A : 6021/150-Cessions Logements Restructurés	1 116 000			1 116 000						
A : 6021/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	80 160				32 160	48 000				
Ar10-Ventes Charges Foncières	9 787 803	230 000		1 388 229	5 791 121	727 304	719 078	628 559	303 512	
A : 6021/310-Annu	2 099 125		209 913	524 781	1 364 431					
A : 6021/311-Place Fare (Annu+cd13)	469 770	62 568	52 140	355 062						
A : 6021/312-Opah	98 313			24 578	24 578	24 578	24 578			1
Ar30-Subventions	2 667 208	62 568	262 053	904 421	1 389 009	24 578	24 578			1
Ar40-Participations à l'Equilibre Vdm	6 240 964	6 240 964								
Ar41-Participations à l'Equilibre Métropole										
Ar42-Participations en Nature Vdm	2 030 000	2 030 000								
A : 6021/430-City Stade (Korsec)	647 936		647 936							
A : 6021/431-5 Maurice Korsec (Locaux Sportifs)	2 482 266				827 424	827 424	827 424			-6
A : 6021/432-Parvis 3 Maurice Korsec	139 008					34 752	69 504	34 752		
Ar43-Participations aux Equipements Publics Vdm	3 269 210		647 936		827 424	862 176	896 928	34 752		-6
A : 6021/441-Place Fare	940 447		823 455	116 992						
Ar44-Participations aux Equipements Métropole	940 447		823 455	116 992						
A : 6021/510-Produits de Gestion Locative	28 802	4 145	24 657							
A : 6021/520-Produits Divers	101	101								
Ar50-Produits de Gestion	28 903	4 246	24 657							
<b>Sous-total recettes</b>	<b>24 964 535</b>	<b>8 567 778</b>	<b>1 758 101</b>	<b>2 409 642</b>	<b>8 007 554</b>	<b>1 614 058</b>	<b>1 640 584</b>	<b>663 311</b>	<b>303 507</b>	
<b>D : 6021/A520-TVA Reversée</b>	<b>-575 567</b>		<b>-44 275</b>	<b>-106 260</b>	<b>-106 260</b>	<b>-106 260</b>	<b>-106 260</b>	<b>-106 260</b>	<b>-106 260</b>	<b>8</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>		<b>-225 211</b>	<b>-1 685 762</b>	<b>-4 094 923</b>	<b>117 198</b>	<b>-1 619 742</b>	<b>-746 165</b>	<b>-227 106</b>		

## ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS PAR DESTINATION

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Date	Date AA	Commentaires
1a-Acq immeubles	15 Fare	59 000 €	227 m2	260	VDM	31/12/2017	00/00/00	
1d-Acq parcelles	17 Fare	10 800 €	36 m2	300		31/12/2017	00/00/00	
6-Cess de surface à réhabiliter	15/17 Fare	96 460 €	371 m2	260 €	13 Habitat	31/12/2018	00/00/00	
1a-Acq immeubles	2 rue Bernard Dubois	552 000	460 m2	1 200 €/m2		01/06/2019	18/12/2014	Ancien Hotel meublé RDC loué ex commerçant 31 Pressensé relogement caves jazz
6a-Cess de surface à réhabiliter social	2 rue Bernard Dubois	299 000	460	650 €/m2		01/01/2021	00/00/00	achat en DUP
1a-Acq immeubles	24 Petites Maries	430 000 €	503 m2	855 €/m2	MERCIER	28/02/2017	05/09/2014	
6-Cess de surface à réhabiliter	24 Petites maries	653 900 €	503 m2	1300 €		31/12/2019	00/00/00	
1c-Acq logements diffus	3 Pressense-R+4	216 000 €	270 m2	800 €	AMOUAL	31/12/2019	00/00/00	
1b-Acq locaux diffus	3 Pressense-RDC	80 000 €	100 m2	800 €	AMOUAL	31/12/2019	00/00/00	
1e-Evictions commerciales	3 Pressense-RDC	125 000 €	2 Fds	62 500 lot	cafe+coiffeur	31/12/2019	00/00/00	
6c-Cessions de surface pour activités/commerces	3 Pressense-RDC	40 000 €	100 m2	400 €		31/12/2020	00/00/00	
6a-Cess de surface à réhabiliter social	3 Pressense-R+4	175 500 €	270 m2	650 €		31/12/2021	00/00/00	
1b-Acq locaux diffus	30 Petites Maries RDC	36 000 €	45 m2	800 €		31/12/2019	00/00/00	Propriétaire BURRI-Préemption
1e-Evictions commerciales	30 Petites Maries RDC	50 000 €	1 Fds	50000 lot		31/12/2019	00/00/00	
1c-Acq logements diffus	30 Petites Maries R+4	176 000 €	220 m2	800 €	TRABELSKY	31/12/2020	00/00/00	
6c-Cessions de surface pour activités/commerces	30 Petites Maries RDC	18 000 €	45 m2	400 €		31/12/2019	00/00/00	
6a-Cess de surface à réhabiliter social	30 Petites Maries R+4	143 000 €	220 m2	650 €		31/12/2022	00/00/00	
1a-Acq immeubles	36 Petites Maries	230 000 €	366 m2	628 €/m2	VDM	25/06/2014	01/06/2019	DUP RI
1e-Evictions commerciales	36 Petites Maries	25 000 €	1 Fds	25 000 lot	Avitex	25/06/2014	05/09/2014	
6-Cess de surface à réhabiliter	36 Petites Maries	230 000 €	366 m2	628 €/m2	CAILLOT	25/06/2014	25/08/2014	
1a-Acq immeubles	39 rue des Dominicaines	345 600	288 m2	1 200 €/m2	Copropriété	01/09/2017	00/00/00	
6-Cess de surface à réhabiliter	39 rue des Dominicaines	374 400	288	1300 €		30/11/2019	30/11/2019	
1a-Acq immeubles	39 rue Pressense	2 235 000 €	2235 m2	1 000 €	CD13	31/12/2018	04/06/2020	achat sous DUP RI
6-Cess de surface à réhabiliter	39 rue Pressense	2 905 500 €	2235 m2	1300 €	AFL ?	31/12/2019	00/00/00	
1a-Acq immeubles	44 rue Bernard Dubois	209 000 €	209 m2	1 000 €	SCI LE MOULIN VEL	31/12/2017	01/09/2021	achat sous DUP RI
6-Cess de surface à réhabiliter	44 rue Bernard Dubois	405 600 €	312 m2	1300 €		01/01/2019	00/00/00	
1a-Acq immeubles	44 rue d'Aix	352 000	352 m2	1 000 €/m2	Copropriété	01/09/2021	08/07/2013	Syndicat des copropriétés
6a-Cess de surface à réhabiliter social	44 rue d'Aix	228 800	352	650 €/m2		01/01/2023	00/00/00	
1a-Acq immeubles	46 rue Bernard Dubois	251 000 €	251 m2	1 000 €	SCI LE MOULIN VEL	31/12/2017	00/00/00	
6-Cess de surface à réhabiliter	46 rue Bernard Dubois	371 800 €	286 m2	1300 €		31/12/2019	00/00/00	
1a-Acq immeubles	52 rue d'Aix	606 000	606 m2	1 000 €/m2	Copropriété	04/06/2020	06/04/2017	
6a-Cess de surface à réhabiliter social	52 rue d'Aix	393 900	606	650 €/m2		31/01/2022	00/00/00	

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire	Date	Date AA	Commentaires
1d-Acq parcelles	57 Dominicaines	100 000 €	112 m2	893 €/m2		31/12/2017	00/00/00	
7a-Cess logements neuf social	57 Dominicaines	112 840 €	434 m2	260 €	13 habitat ou NEOL	31/12/2018	00/00/00	
1a-Acq immeubles	6 Pressense	305 000 €	520 m2	586 €		25/06/2014	12/04/2017	
6b-Cess logements restructurés	6 Pressense R+4	820 000 €	410 m2	2000 €	13 Habitat	31/12/2018	00/00/00	
6b-Cess logements restructurés	6 Pressense RDC	110 000 €	110 m2	1000 €	13 Habitat	31/12/2018	00/00/00	
1a-Acq immeubles	6 rue Bernard Dubois	228 000 €	228 m2	1 000 €/m2	Copropriété	01/06/2019	01/06/2019	achat sous DUP RI
6a-Cess de surface à réhabiliter social	6 rue Bernard Dubois	148 200 €	228 m2	650 €/m2		01/12/2021	00/00/00	
1c-Acq logements diffus	64 Rue Bernard Dubois R+3	75 200 €	94 m2	800 €	SAADANE	31/12/2018	00/00/00	
6a-Cess de surface à réhabiliter social	64 Rue Bernard Dubois R+3	61 100 €	94 m2	650 €		31/12/2019	00/00/00	
1b-Acq locaux diffus	64 Rue Bernard Dubois RDC	17 600 €	22 m2	800 €	CARLEO	31/12/2018	00/00/00	
6c-Cessions de surface pour activités/commerces	64 Rue Bernard Dubois RDC	8 800 €	22 m2	400 €	CARLEO	31/12/2019	00/00/00	
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	1 590 €	10 m2	159 €/m2	lot 103	20/08/2015	00/00/00	
1c-Acq logements diffus	69 Longue des Capucins	189 060 €	138 m2	1 370 €/m2	lot 112 à 114	25/08/2014	25/08/2014	Propriétaire URVOY-niveau 2
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	30 000 €	69 m2	435 €/m2	lot 104	21/12/2015	00/00/00	
1c-Acq logements diffus	69 Longue des Capucins	180 631 €	98 m2	1 843 €/m2	lot 107/108	09/12/2015	03/06/2015	Propriétaire MPM Ex Viret (préemption)
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	25 000 €	59 m2	424 €/m2	Propriétaire BURRI	31/12/2019	00/00/00	
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	10 000 €	36 m2	278 €/m2	lot 105	31/12/2019	00/00/00	Propriétaire BUY
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	30 000 €	52 m2	577 €/m2	SCI ANNAEL-lot 110	31/12/2019	20/08/2015	Propriétaire VIRET
1b-Acq locaux diffus	69 Longue des Capucins	85 000 €	93 m2	914 €/m2	lot 101/102/109	31/12/2019	02/12/2015	Propriétaire VIRET (Préemption)
1c-Acq logements diffus	69 Longue des Capucins	288 000 €	300 m2	960 €/m2	lot 115/116/118/119	31/12/2019	00/00/00	Propriétaire SEROUSSI-niveau 3 et 4
1c-Acq logements diffus	69 Longue des Capucins	48 600 €	36 m2	1 350 €/m2	lot 117	31/12/2019	00/00/00	Propriétaire SEROUSSI Sam
1e-Evictions commerciales	69 Longue des Capucins	50 000 €	1 Fds	0 €/m2	lot Telecom	31/12/2019	00/00/00	
1e-Evictions commerciales	69 Longue des Capucins	60 000 €	1 Fds	0 €/m2	lot Boulangerie	31/12/2019	00/00/00	
1e-Evictions commerciales	69 Longue des Capucins	50 000 €	1 Fds	0 €/m2	lot Restaurant chinois	31/12/2020	00/00/00	
1c-Acq logements diffus	69 Longue des Capucins	75 250 €	55 m2	1 368 €/m2	lot 111	31/12/2019	00/00/00	Propriétaire HADAD-niveau 2
6a-Cess de surface à réhabiliter social	Projet 69 Longue des Capucins	585 000 €	900 m2	650 €	lot	31/12/2020	00/00/00	
1a-Acq immeubles	70 rue longue des capucins	260 000 €	415 m2	627 €/m2	SCIRE ET GENTA	28/02/2017	01/10/2017	Attente DIA en cours
6a-Cess de surface à réhabiliter social	70 rue longue des capucins	294 451 €	415 m2	709,52 €	13 Habitat-NEOLIA	31/12/2017	00/00/00	
1c-Acq logements diffus	74 Longue des Capucins	750 000 €	301 m2	2 492 €/m2	lot 1/2/3/4/5/6/7/8	11/12/2012	23/04/2013	Propriétaire VDM
1a-Acq immeubles	74 longue des capucins	0 €	145 m2	0 €/m2	ex lots 25/27	25/06/2014	25/06/2014	580+1204+5655+135 (local)
1c-Acq logements diffus	74 Longue des Capucins	240 000 €	120 m2	2 000 €/m2	CAILLOT-lot 12 à 17	25/08/2014	25/08/2014	Propriétaire CAILLOT
1e-Evictions commerciales	74 Longue des Capucins	41 740 €	1 Fds	0 €/m2	lot Atelier Capucins	18/04/2013	18/04/2013	
7-Cess logements neufs libre	Projet 74/78 Longue des capu	0 €	600 m2	0 €	Vente à la FONCIER	31/12/2017	00/00/00	
1a-Acq immeubles	3-5-7-9 Maurice KORSEC-76/7	1 020 000 €	7574 m2	135 €	VDM	25/06/2014	00/00/00	
1d-Acq parcelles	Déclassé 17 Fare	7 800 €	26 m2	300 €/m2	AMP	31/12/2017	00/00/00	
1d-Acq parcelles	Déclassé 20 A Petites Maries	4 200 €	14 m2	300 €/m2	AMP	31/12/2017	00/00/00	
1d-Acq parcelles	20A Petites Maries	19 200 €	64 m2	300 €		31/12/2017	00/00/00	
7-Cess logements neufs libre	Projet 7/9 Maurice KORSEC	0 €	675 m2	0 €	Vente à la FONCIER	31/12/2017	00/00/00	5 T1 à 27m2 +10 T2 à 42m2 + 2T3 à 60m2 =675 m2



**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

# **OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE**

## **Pôle Fonderie Vieille**

**COMPTE RENDU ANNUEL**  
**A LA COLLECTIVITE LOCALE**  
**AU 31 DECEMBRE 2016**



## **1<sup>er</sup> CRAC approuvé à fin 2014 et révisé en 2015 et 2016**

### **LE CONTEXTE**

---

Le site concerné, situé à proximité de la place de Lenche et de la rue Caisserie, dans le quartier du Panier, comprenait 3 immeubles insalubres déjà maîtrisés par la Ville. Les études préalables ont montré la difficulté à créer du logement, qu'il soit familial ou étudiant, compte tenu de l'enclavement, du vis à vis et de la très faible luminosité.

Le groupe scolaire mitoyen souhaitant s'agrandir, il a été décidé par le Comité de pilotage de l'OGCV de répondre favorablement à cette demande.

Aussi, après libération des emprises par la Soleam, l'extension de l'école (quatre salles de classe supplémentaires, un réfectoire, une salle de motricité et des locaux administratifs) a été engagée.

Il était de plus prévu la réhabilitation de l'impasse Fonderie Vieille de manière à requalifier cette espace dès lors que l'extension de l'école serait achevée.

Par ailleurs, et dans l'objectif de compléter l'action de la collectivité, une action d'accompagnement auprès des propriétaires et copropriétés riveraines (soit une quinzaine d'immeubles) est menée grâce à la mise en place d'une OPAH RU à partir de janvier 2016 (convention signée le 25 janvier 2016)

### **AVANCEMENT DE L'OPERATION ET EVENEMENTS DE L'ANNEE 2016**

---

Pour rappel, les travaux de démolition des trois immeubles ont été conduits durant l'année 2014. La réception des travaux est intervenue en juillet 2014 et la cession des terrains démolis au Comité Catholique des Ecoles du Diocèse de Marseille a été réalisée en novembre 2014.

Les travaux de l'école sont terminés depuis avril 2016 sur la partie ayant fait l'objet d'une construction neuve ; les classes créées sont fonctionnelles depuis cette date.

Par souci de sécurité, l'OGEC a posé un portillon à l'entrée de l'impasse Fonderie Vieille à l'issue des travaux de façades du nouveau bâtiment, mi 2016.

L'OGEC a cimenté le revêtement de cette impasse et en assure l'entretien.

L'OGEC précise qu'ils sont intéressés pour privatiser cet espace et qu'ils s'en sont ouverts à Madame Narducci, Maire de secteur, à plusieurs reprises.

Pour mémoire, l'aménagement de l'impasse avait été prévu à l'origine dans le budget de l'OGCV (50 000€ au CRAC à fin 2015). Par la suite, la Métropole a proposé d'engager ces travaux dans le cadre de ses marchés à bons de commande.

### **LE PROJET**

---

- ✚ Extension d'une école privée sur l'emprise libérée après démolition de 3 immeubles insalubres aux 3/5/7 impasse Fonderie Vieille
- ✚ Cession d'un immeuble insalubre (12 rue St Pons) à un privé en vue de sa restauration complète.
- ✚ Maîtrise foncière en vue de la cession d'un immeuble à réhabiliter 11 impasse Fonderie Vieille

### OPAH de Renouvellement Urbain

Dans le cadre de l'étude de repérage, les 7 immeubles du pôle ont été classés en intervention de type travaux simples sur parties communes.

### DEPENSES

Aucunes dépenses en 2016, la majorité des interventions ont été conduites en 2014.

#### ➤ Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6022/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-39 651	-39 026	98%

#### ➤ Budget foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6022/200-Acquisitions Immeubles	-211 200		
B : 6022/240-Gestion du Patrimoine	-12 614	-12 615	100%
B : 6022/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-21 746	-1 471	7%
B : 6022/270-Relogements Temporaires	-33 600		
B : 6022/280-Relogements Définitifs	-16 800		
A20-Acquisitions	-295 960	-14 086	5%

#### ➤ Budget travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-494 918	-494 919	100%
B : 6022/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-15 326	-15 327	100%
B : 6022/460-Honoraires Techniques	-37 032	-37 032	100%

#### ➤ Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6022/A110-Actions de Communication et de Concertation	-4 389	-4 390	100%
B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-384	-54	14%
B : 6022/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-2 739	-2 738	100%
Aa20-Frais Divers	-7 512	-7 182	96%

#### ➤ Rémunération du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6022/502-Rémunération d'Opah	-40 964	-8 193	20%
B : 6022/A400-Rémunération Forfaitaire	-124 232	-90 706	73%
B : 6022/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-36 545	-36 545	100%
B : 6022/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-19 890	-14 610	73%
B : 6022/A440-Rémunération de Liquidation	-2 706		
Aa40-Rémunération Société	-224 337	-150 054	67%

➤ Rémunération d'OPAH

Il s'agit de l'intégration d'un nouveau poste de dépenses d'un montant total de 40 964 € qui s'étale jusqu'en 2020, dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU multi-sites dont la convention a été signée le 25 janvier 2016 pour une durée de 5 ans.

La SOLEAM a pour mission d'accompagner les propriétaires et les syndicats (pour le compte des copropriétaires) en vue d'améliorer la qualité des logements et des parties communes. L'objectif sur les 5 ans est d'améliorer 13 logements (propriétaires occupants et bailleurs confondus) et 4 parties communes sur le pôle Fonderie Vieille.

➤ La rémunération forfaitaire

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.  
La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 124 231,95 €.

Il a été appliqué une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

➤ La rémunération sur dépenses travaux : RAS pour l'année 2016, tous les travaux étant réalisés.

➤ La rémunération sur atteinte des objectifs :  
En lien avec les cessions, elle est calculée sur une base de 30€ par m2. Les cessions sont réparties par catégories selon leur destination.

A ce jour, la rémunération sur atteinte objectifs a été versée pour la cession des 3/5/7 impasse Fonderie Vieille. Le solde concerne la cession à venir du 11 impasse Fonderie Vieille.

## RECETTES

➤ Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6022/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	228 800		
A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	90 000	90 000	100%
Ar10-Ventes Charges Foncières	318 800	90 000	28%

➤ Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6022/312-Opah	24 578		

➤ Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6022/410-Fonderie Vieille	694 317	694 317	100%

### LES PERSPECTIVES 2017 et suivantes

Les travaux de réhabilitation de la partie ancienne de l'école, côté Montée des Accoules (façades, rez de chaussée et 1er étage) ont été livrés dans le courant du 1er trimestre 2017.



L'impasse étant traitée et fermée, il convient à présent que l'OGEC et la Métropole prennent attache pour définir soit une mise à disposition par convention d'occupation, soit un déclassement suivi d'une cession à l'OGEC de cette impasse.

#### **OPAH de Renouveauement Urbain**

Poursuite du suivi-animation par l'étude des projets de 2 contacts aux 4 et 10 rue St Pons ; relance des propriétaires des 5 autres immeubles composant le pôle.

## DEPENSES

En 2017, les seules dépenses vont concerner l'acquisition d'un immeuble en mauvais état situé 11, impasse Fonderie Vieille. Les relogements provisoires et définitifs liés à cette acquisition sont programmés en 2018 et 2019.

### Budget foncier

Désignation	Montant HT		M2		Prix par M2		Date CV ou AF
11 rue Saint Pons	211 200	€	176	m2	1200	€/m2	31/12/2018

Il est prévu l'acquisition d'un immeuble entier, partiellement occupé, en mauvais état. Les dépenses HT liées aux acquisitions sont estimées à 20 275€.

### Dépenses annexes :

- Frais de consultations et d'appels d'offres, actions de communication et frais d'assistance informatique pour suivi cartographique partagé

Ils découlent de l'application d'une clé de répartition correspondant au ratio du CA du pôle par rapport au CA de l'opération globale OGCV appliqué aux dépenses annuelles de chacun de ces postes.

La dépense pour 2017 est de 330€

- Rémunération d'OPAH

La dépense pour 2017 est de 8193€

- Rémunération forfaitaire

La dépense pour 2017 est de 9 151€

## RECETTES

Les seules recettes à percevoir en 2017 et au delà, concernent la cession de surface à réhabiliter avec la vente de l'immeuble 11 impasse Fonderie Vieille et la perception des subventions OPAH.

### Cessions de surfaces à réhabiliter

Désignation	Montant HT		M2		Prix par M2		Date CV ou AF
11 rue Saint Pons	228 800	€	176	m2	1300	€/m2	31/12/2020

- Subventions OPAH

Le montant total de ce poste de 24 579 € s'étale jusqu'en 2020.

L'équipe opérationnelle mise en place est financée par l'ANAH (50%) et par le Conseil Départemental (10%) pour 5 ans à partir de 2016.

La recette prévue pour 2017 est de 4 916€

## 1. ANALYSE DES ECARTS

Analyse des variations constatées entre le budget approuvé et le nouveau budget prévisionnel

### LES DEPENSES (en €HT)

#### Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6022/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-32 630	-32 630	

#### Budget foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6022/200-Acquisitions Immeubles		-211 200	211 200
B : 6022/220-Acquisitions Locaux Diffus			
B : 6022/240-Gestion du Patrimoine	-11 590	-11 625	35
B : 6022/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-1 279	-18 175	16 896
B : 6022/270-Relogements Temporaires		-28 000	28 000
B : 6022/280-Relogements Définitifs		-14 000	14 000
A20-Acquisitions	-12 869	-283 000	270 131

Les écarts correspondent à l'acquisition prévisionnelle de l'immeuble situé 11, rue Saint Pons qui générerait le relogement provisoire et définitif de plusieurs ménages, ainsi que les dépenses de gestion du patrimoine correspondant.

#### Budget Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-413 062	-413 062	
B : 6022/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-14 906	-12 823	-2 083
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-37 500		-37 500
B : 6022/460-Honoraires Techniques	-34 683	-30 933	-3 750
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-500 151</b>	<b>-456 818</b>	<b>-43 333</b>

La diminution du budget travaux s'explique essentiellement par la suppression du poste travaux d'aménagement d'espace public extérieurs (-37 500) et du poste Honoraires techniques en corrélation (-3 750), travaux devant être pris en charge par la Métropole.

#### Budget Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6022/A110-Actions de Communication et de Concertation	-5 559	-3 670	-1 889
B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-320	-320	
B : 6022/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-2 748	-2 306	-442
Aa20-Frais Divers	-8 627	-6 296	-2 331

Les frais Actions de communication et de concertation (-1 889€), et Consultation et appels d'offre (-442€) découlent de la légère variation de la clé de répartition correspondant au ratio du CA du pôle par rapport au CA de l'opération globale OGCV, appliqué aux dépenses annuelles de chacun de ces postes.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6022/502-Rémunération d'Opah	-40 964	-40 964	
B : 6022/A400-Rémunération Forfaitaire	-6 646	-124 232	117 586
B : 6022/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-40 012	-36 545	-3 467
B : 6022/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-14 610	-19 890	5 280
B : 6022/A440-Rémunération de Liquidation	-1 573	-2 706	1 133
Aa40-Rémunération Société	-103 805	-224 337	120 532

### Rémunération d'OPAH

Ce poste budgétaire introduit en 2016 correspond à la quote-part imputé à ce pôle pour les missions de pilotage de cette opération et d'accompagnement des propriétaires dans le cadre de l'OPAH-RU multi-sites (convention signée le 25 janvier 2016) pour une durée de 5 ans.

### Rémunération Forfaitaire

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour l'opération Fonderie Vieille est de 124 231€.

Il reste à percevoir sur ce poste 117 586€.

Il a été appliqué une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées.

Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

### Rémunération sur dépenses travaux (- 3 467€)

En lien avec la baisse du poste travaux et honoraires techniques (suivant ratio de 8%)

### Rémunération sur atteinte objectifs (+ 5 280€)

Augmentation en corrélation avec les cessions prévues

Rémunération de Liquidation (+ 1 133€). Elle correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT ; ajustement suivant évolution de l'opération

### **Budget Frais financiers**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6022/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-2	-291	289
B : 6022/A320-Intérêts sur Emprunts	-203	-18 501	18 298
B : 6022/A330-Intérêts Court Terme	-8	-823	815
Aa30-Frais Financiers	-213	-19 615	19 402

L'emprunt auprès du « CIC » est arrivé à échéance au 17/7/2017 ; la totalité des frais a été réparti sur 10 opérations actives à ce jour.

**LES RECETTES (en €HT) :****Poste Cessions**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6022/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter		228 800	-228 800
A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	75 000	75 000	
Ar10-Ventes Charges Foncières	75 000	303 800	228 800

Ecart lié à l'acquisition prévisionnelle d'un immeuble situé 11, impasse Fonderie Vieille prévu en cession en 2020.

**Poste Participations**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	15 933	694 317	-678 384
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	498 233		498 233
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	44 550		44 550
<b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>	<b>558 716</b>	<b>694 317</b>	<b>-135 601</b>

**Participation VDM et Métropole à l'équilibre.**

L'augmentation de la participation à l'équilibre de la ville de Marseille s'explique par la répartition des 15,14 M€ versés par la Ville, à fin 2015, correspondant aux besoins de chacune des opérations ayant eu un bilan approuvé à cette date. Cette augmentation induit l'absence de participation à l'équilibre de la Métropole au présent bilan.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6022/312-Opah	24 579	24 578	-1

**Subventions OPAH**

Pas d'évolution sur ce poste

## ANNEXES

## ECART ENTRE LE PREVISIONNEL ET LE REEL 2016

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	ECART 2016	Commentaires
	<b>DEPENSES</b>				
	<b>Somme A10-Etudes</b>	0	0	0	
	Acquisitions Collectivités	0	0	0	
	Acquisitions Immeubles	0	0	0	
	Acquisitions Logements Diffus	0	0	0	
	Indemnités d' Evictions Commerciales	0	0	0	
	Dépenses Liées aux Acquisitions	0	0	0	
	Relogements Temporaires	0	0	0	
	Relogements Définitifs	0	0	0	
	Acquisitions Locaux Diffus	0	0	0	
	Acquisitions de Parcelles	0	0	0	
	Gestion du Patrimoine	0	35	35	
	<b>Somme A20-Acquisitions</b>	0	35	35	
	<b>Somme A30-Mise en Etat des Sols</b>	0	0	0	
	Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	0	0	0	
	Tvx d'Office Ravalement de Façades	0	0	0	
	Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	2 500	0	-2 500	
	Tvx de Construction de Places de Parking	0	0	0	
	Tvx de Construction d'Équipements Publics	0	0	0	
	Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	45 000	0	-45 000	Espace public non lancé
	Honoraires Techniques	4 500	0	-4 500	Espace public non lancé
	<b>Somme A50-Travaux</b>	52 000	0	-52 000	
	Rémunération D'Opah	6 827	8 193	1 366	Prévision sur 10 mois
	<b>Somme A60-Dépenses Opah</b>	6 827	8 193	1 366	
	Actions de Communication et de Concertation	55	0	-55	
	Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	330	0	-330	
	Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	66	0	-66	
	<b>Somme Aa20-Frais Divers</b>	451	0	-451	
	Frais sur Emprunts (Courtage...)	0	1	1	
	Intérêts sur Emprunts	57	52	-5	Répartition en % sur opérations (0,11%)
	Intérêts Court Terme	0	0	0	
	<b>Somme Aa30-Frais Financiers</b>	57	54	-3	
	Rémunération Forfaitaire	-2 319	996	3 315	Répartition en % sur opérations (0,11%)
	Rémunération sur Dépenses Travaux	3 467	0	-3 467	
	Rémunération sur Atteinte Objectifs	0	0	0	
	Rémunération de Liquidation	0	0	0	
	<b>Somme Aa40-Rémunération Société</b>	1 148	996	-152	
	<b>Somme Aa50-TVA</b>	0	0	0	
	<b>Total</b>	60 483	9 278	-51 205	

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	ECART 2016	Commentaires
	<b>RECETTES</b>				
	<b>Somme Ar10-Ventes Charges Foncières</b>	0	0	0	
	<b>Somme Ar20-Cessions Collectivités</b>	0	0	0	
	Subventions Annu	0	0	0	
	Subventions Opah	4 096	0	-4 096	
	<b>Somme Ar30-Subventions</b>	4 096	0	-4 096	
	Participation à l'Équilibre Vdm	2 953	3 000	47	Répartition en % sur opérations (0,08%)
	Participations a l'Equilibre Métropole	7 142	7 034	-108	Répartition en % sur opérations (0,08%)
	Participation en Nature	0	0	0	
	Participations aux Équipements Publics Vdm	0	0	0	
	Participations aux Équipements Publics Mpm	0	0	0	
	<b>Somme Ar40-Participations</b>	10 095	10 034	-61	
	<b>Somme Ar50-Produits de Gestion</b>	0	0	0	
	<b>Somme Ar60-Produits Financiers</b>	0	0	0	
	<b>Total</b>	14 191	10 034	-4 157	

VARIATION 2016

-46 292	757	47 049
---------	-----	--------

TABLEAU DES ECARTS HT : 6022-FONDERIE VIEILLE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-32 630	-32 630	
B : 6022/200-Acquisitions Immeubles		-211 200	211 200
B : 6022/240-Gestion du Patrimoine	-11 590	-11 625	35
B : 6022/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-1 279	-18 175	16 896
B : 6022/270-Relogements Temporaires		-28 000	28 000
B : 6022/280-Relogements Définitifs		-14 000	14 000
A20-Acquisitions	-12 869	-283 000	270 131
A30-Travaux Préparatoires	-413 062	-413 062	
A40-Travaux	-14 906	-12 823	-2 083
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-37 500		-37 500
A60-Honoraires Techniques	-34 683	-30 933	-3 750
Aa20-Frais Divers	-8 627	-6 296	-2 331
B : 6022/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-2	-291	289
B : 6022/A320-Intérêts sur Emprunts	-203	-18 501	18 298
B : 6022/A330-Intérêts Court Terme	-8	-823	815
Aa30-Frais Financiers	-213	-19 615	19 402
Aa40-Rémunération Société	-103 805	-224 337	120 532
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-658 295</b>	<b>-1 022 696</b>	<b>364 401</b>
Ar10-Ventes Charges Foncières	75 000	303 800	-228 800
Ar30-Subventions	24 579	24 578	1
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	15 933	694 317	-678 384
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	498 233		498 233
Ar42-Participations en Nature Vdm			
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm			
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	44 550		44 550
<b>Sous-total recettes</b>	<b>658 295</b>	<b>1 022 695</b>	<b>-364 400</b>

## Bilan prévisionnel TTC : 6022-FONDERIE VIEILLE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
	Budget actualisé		
A10-Etudes	-32 630	-7 021	-39 651
B : 6022/200-Acquisitions Immeubles	-211 200		-211 200
B : 6022/220-Acquisitions Locaux Diffus			
B : 6022/240-Gestion du Patrimoine	-11 625	-989	-12 614
B : 6022/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-18 175	-3 571	-21 746
B : 6022/270-Relogements Temporaires	-28 000	-5 600	-33 600
B : 6022/280-Relogements Définitifs	-14 000	-2 800	-16 800
A20-Acquisitions	-283 000	-12 960	-295 960
A30-Travaux Préparatoires	-413 062	-81 856	-494 918
A40-Travaux	-12 823	-2 503	-15 326
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.			
A60-Honoraires Techniques	-30 933	-6 099	-37 032
Aa20-Frais Divers	-6 296	-1 216	-7 512
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
Aa40-Rémunération Société	-224 337		-224 337
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-1 022 696</b>	<b>-111 655</b>	<b>-1 134 351</b>
A : 6022/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	228 800		228 800
A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	75 000	15 000	90 000
Ar10-Ventes Charges Foncières	303 800	15 000	318 800
Ar30-Subventions	24 578		24 578
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	694 317		694 317
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole			
Ar42-Participations en Nature Vdm			
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm			
Ar44-Participations aux Équipements Métropole			
<b>Sous-total recettes</b>	<b>1 022 695</b>	<b>15 000</b>	<b>1 037 695</b>
<b>D : 6022/A520-TVA Reversée</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>96 657</b>

## Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6022-FONDERIE VIEILLE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.
A10-Etudes	-39 651	-39 026	-626				1
B : 6022/200-Acquisitions Immeubles	-211 200		-211 200				
B : 6022/220-Acquisitions Locaux Diffus							
B : 6022/240-Gestion du Patrimoine	-12 614	-12 615					1
B : 6022/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-21 746	-1 471	-20 275				
B : 6022/270-Relogements Temporaires	-33 600			-33 600			
B : 6022/280-Relogements Définitifs	-16 800				-16 800		
A20-Acquisitions	-295 960	-14 086	-231 475	-33 600	-16 800		1
A30-Travaux Préparatoires	-494 918	-494 919					1
A40-Travaux	-15 326	-15 327					1
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.							
A60-Honoraires Techniques	-37 032	-37 032					
B : 6022/A110-Actions de Communication et de Concertation	-4 389	-4 390					1
B : 6022/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-384	-54	-330				
B : 6022/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-2 739	-2 738					-1
B : 6022/A300-TVA non Récupérable							
Aa20-Frais Divers	-7 512	-7 182	-330				
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-203	-19 413				1
B : 6022/502-Rémunération d'Opah	-40 964	-8 193	-8 193	-8 196	-8 196	-8 196	10
B : 6022/A400-Rémunération Forfaitaire	-124 232	-90 706	-9 151	-8 124	-8 124	-8 124	-3
B : 6022/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-36 545	-36 545					
B : 6022/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-19 890	-14 610				-5 280	
B : 6022/A440-Rémunération de Liquidation	-2 706						-2 706
Aa40-Rémunération Société	-224 337	-150 054	-17 344	-16 320	-16 320	-21 600	-2 699
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-1 134 351</b>	<b>-757 829</b>	<b>-269 188</b>	<b>-49 920</b>	<b>-33 120</b>	<b>-21 600</b>	<b>-2 694</b>
A : 6022/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	228 800					228 800	
A : 6022/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	90 000	90 000					
Ar10-Ventes Charges Foncières	318 800	90 000				228 800	
A : 6022/312-Opah	24 578		4 916	4 916	4 916	4 916	4 914
Ar30-Subventions	24 578		4 916	4 916	4 916	4 916	4 914
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	694 317	694 317					
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole							
Ar42-Participations en Nature Vdm							
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm							
Ar44-Participations aux Équipements Métropole							
<b>Sous-total recettes</b>	<b>1 037 695</b>	<b>784 317</b>	<b>4 916</b>	<b>4 916</b>	<b>4 916</b>	<b>233 716</b>	<b>4 914</b>
<b>D : 6022/A520-TVA Reversée</b>	<b>96 657</b>		<b>13 425</b>	<b>32 220</b>	<b>32 220</b>	<b>18 795</b>	<b>-3</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>		<b>26 488</b>	<b>-224 359</b>	<b>-237 143</b>	<b>-233 127</b>	<b>-2 216</b>	<b>1</b>



**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

# **OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE**

## **Pôle Canebière-Feuillants**

**COMPTE RENDU ANNUEL**  
**A LA COLLECTIVITE LOCALE**  
**AU 31 DECEMBRE 2016**



## LE CONTEXTE

Le pôle Canebière-Feuillants est composé de 5 immeubles : 46 et 48 la Canebière, 3 rue des Feuillants, 23 et 25 rue Longue des Capucins. Ces immeubles appartiennent à la Ville de Marseille.

Un appel à projet en vue de leur réhabilitation a été lancé début 2012. Les candidats devaient proposer un projet, élément de la dynamique du renouvellement urbain envisagé, avec pour objectif de favoriser les transversalités en évitant la césure avec le quartier Noailles. Le projet devait comporter à minima, une brasserie à large amplitude horaire.

Le projet du groupement AGIR PROMOTION / TANGRAM a été retenu sur la base du programme suivant :

- un hôtel 4\* d'environ 80 chambres sous l'enseigne Mercure avec une brasserie dirigée par le chef Sébastien Richard et un espace de fitness.

Le permis de construire a été obtenu et purgé de tout recours en septembre 2015.

La durée des travaux est estimée à 18 mois à compter de l'acquisition par AGIR Promotion qui est intervenu le 4 décembre 2015. Toutefois, les autorisations d'installation de chantier n'ont été délivrées que le 24 mars 2016. Lors des travaux de désamiantage et de purge des murs, de nouveaux éléments de structure sont apparus obligeant l'interruption du chantier et la reprise des études. Les travaux ont redémarré en avril 2017 pour une livraison annoncée en janvier 2019. Un permis modificatif doit être déposé.

## AVANCEMENT A FIN 2016 ET EVENEMENTS DE L'ANNEE 2016

### DEPENSES

#### Etudes

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6023/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-9 797	-9 796	100%

➤ Pas de nouvelles études en 2016.

#### Acquisitions :

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Commentaires	Date CV ou AF	Date AA
1a-Acq immeubles	46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	2 500 000 €	2 899 m2	1311 m2	VDM		16/10/2013	16/10/2013
1a-Acq Immeubles	67 rue Borde	400 000 €	160 m2	0 €/m2			17/07/2014	17/07/2014
1a-Acq Immeubles	23 rue Sénac	470 000 €	408 m2	0 €/m2	+ 25 000 € de frais d'agence	VDM	12/11/2014	12/11/2014
1c-Acq logements diffus	23 rue de Rome R+2, 3, 4 et 5	230 000 €	216 m2	0 €/m2	T3 au R+2, R+3, R+4 et T1 au R+5	VDM	16/06/2014	16/06/2014
1c-Acq logements diffus	23 rue de Rome R+1	97 500 €	66 m2	0 €/m2	T3 au R+1	VDM	27/10/2015	27/10/2015
1c-Acq logements diffus	46 rue du Baignoir	46 000 €	84 m2	0 €/m2		VDM	04/11/2015	04/11/2015

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6023/200-Acquisitions Immeubles	-3 370 000	-3 370 000	100%
B : 6023/210-Acquisitions Logements Diffus	-373 500	-373 500	100%
B : 6023/240-Gestion du Patrimoine	-113 984	-90 546	79%
B : 6023/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-117 381	-117 382	100%
B : 6023/270-Relogements Temporaires	-1 572	-1 574	100%
B : 6023/280-Relogements Définitifs	-3 634	-3 634	100%
A20-Acquisitions	-3 980 071	-3 956 636	99%

Acquisition : Pas de nouvelles acquisitions

- Gestion du patrimoine :
  - Frais de gestion du 67 rue Borde, 46 rue du Baignoir et 23 rue Sénac

- Assurances
  - Taxes foncières
  - Intervention de débouchage de canalisations 23 rue Sénac
  - Pose de boîtes aux lettres et de plaques de cuisson
  - Charges de copropriété du 23 rue de Rome
  - Factures SEM et EDF
  - Mise en gestion des logements
- Relogements définitifs : Pas de nouveaux relogements

### Travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-38 418	-38 418	100%
B : 6023/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-1 742 264	-1 652 295	95%
B : 6023/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-7 329	-1 956	27%
A40-Travaux	-1 749 593	-1 654 251	95%
A60-Honoraires Techniques	-139 535	-138 707	99%

- Travaux de réhabilitation complète
  - Fin des travaux sur les immeubles 23 rue de Rome et 23 rue Sénac et sur le logement 46 rue du Baignoir. Reste 5% de retenue de garantie à régler.
- Divers et imprévus
  - Frais d'huissier pour constat avant travaux
- Honoraires techniques
  - Maîtrise d'œuvre, CSPS, Contrôle technique pour suivi travaux de réhabilitation 23 rue de Rome, 23 rue Sénac et 46 rue du Baignoir

### Frais Divers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6023/A110-Actions de Communication et de Concertation	-98 105	-74 105	76%
B : 6023/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-2 452	-2 452	100%
B : 6023/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-15 050	-15 050	100%
Aa20-Frais Divers	-115 607	-91 607	79%

- Actions de communication
  - Réalisation d'une fiche de communication sur cette opération et d'une proposition de reprise du traitement graphique des palissades entourant les immeubles du pôle.

### Rémunérations société :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6023/A400-Rémunération Forfaitaire	-1 803 230	-1 316 601	73%
B : 6023/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-129 593	-120 232	93%
B : 6023/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-157 918	-129 898	82%
B : 6023/A440-Rémunération de Liquidation	-26 251		
Aa40-Rémunération Société	-2 116 992	-1 566 731	74%

- De base annuelle :

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 1 803 230,26 €.

Application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

- Sur dépenses de travaux : suivant ratio de 8% appliqué sur les dépenses de travaux HT de l'exercice

## RECETTES

### Cession de surfaces à réhabiliter :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	2 680 000	30 000	1%
A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés	2 209 860		
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 889 860	30 000	1%

- Réitération de l'acte authentique des immeubles 46/48 Canebière – 23/25 rue Longue des Capucins le 4 décembre 2015. Versement de la TVA sur marge, celui du prix de vente représentant 2, 650 M€ étant décalé en 2017 suivant conditions fixées à la promesse.

### Participations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 476 466	2 476 465	100%
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole			
Ar42-Participations en Nature Vdm	843 500	843 500	100%

Participation à l'équilibre : quote-part de la participation prévisionnelle à l'équilibre sur la totalité de l'OGCV, suivant le « poids » de l'opération : application du ratio représentant le rapport du CA de Canebière-Feuillants sur le CA global de l'OGCV

### Produits de gestion :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	89 564	34 920	39%
A : 6023/520-Produits Divers	24 613	31 331	127%
Ar50-Produits de Gestion	114 177	66 251	58%

- Produits de gestion locative : Loyers du 67 rue Borde, du 23 rue Sénac, du 23 rue de Rome et du 46 Baignoir.
- Produits divers :
  - Remboursement de la consommation d'eau sur le chantier du 23 rue Sénac
  - Pénalités de retard sur le marché de travaux de désamiantage et sur le marché de travaux de réhabilitation

## **LES PERSPECTIVES 2017 et suivantes**

---

### **DEPENSES**

#### **Foncier**

De 2017 à la fin de la concession, il est prévu :

- Gestion du patrimoine : provisions pour interventions ponctuelles sur le patrimoine acquis pour le relogement, taxe foncière et frais de gestion du 67 rue Borde, du 23 rue Sénac, du 46 rue du Baignoir et du 23 rue de Rome

#### **Travaux**

En 2017, il est prévu la libération de la retenue de garantie et le protocole transactionnel pour la remise sur les pénalités de retard

- Travaux de réhabilitation complète : Libération de la retenue de garantie

#### **Honoraires techniques**

En 2017, il est prévu la libération de la retenue de garantie du marché de maîtrise d'œuvre.

#### **Actions de communication**

En 2017, il est prévu la réalisation de panneaux de communication à poser sur les palissades du chantier.

#### **Rémunérations**

- De base annuelle :

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 1 803 230,26 €.

Il reste à prendre 486 628,95€ jusqu'en 2021.

Application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

- Sur objectifs en 2017 et 2021 : sur une base de 30 €/m<sup>2</sup> vendu ; cession du patrimoine réhabilité
- Sur dépenses de travaux en 2017 : suivant ratio de 8% appliqué sur les dépenses de travaux HT de chaque exercice

### **RECETTES**

#### **Cessions de surfaces à réhabiliter :**

- En 2017 :
  - Encassement du prix mentionné à l'acte authentique du 46/48 Canebière, 23/25 rue Longue des Capucins et 3 rue des Feuillants
  -

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Date CV ou AF	Date AA
6-Cess de surface à réhabiliter	46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	2 650 000 €	4 330 m2	0 m2	04/12/2015	02/12/2015

#### **Cessions de logements restructurés :**

- En 2017 :
  - Cession des immeubles 23 rue Sénac, 23 rue de Rome et 67 rue Borde (TVA sur marge à 20% en sus ou tva totale)
- En 2021 :
  - Cession du 46 Baignoir

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Date CV ou AF	Date AA
6b-Cess logements restructurés	23 Rome	564 000 €	282 m2	2000 €	31/12/2017	00/00/00
6b-Cess logements restructurés	23 Sénac	816 000 €	408 m2	2000 €	31/12/2017	00/00/00
6b-Cess logements restructurés	67 Borde	400 000 €	160 m2	2500 €	31/12/2017	00/00/00
6b-Cess logements restructurés	46 Baignoir	268 800 €	84 m2	3200 €	31/12/2021	00/00/00

#### **Location :**

- En 2017 :
  - Perception des loyers sur tout le patrimoine
- De 2018 à 2020 :
  - Perception du loyer du 46 Baignoir

#### **Produits divers :**

- En 2017 : Remise sur pénalités de retard pour les travaux de réhabilitation

#### **Participations :**

Participation à l'équilibre Ville de Marseille: quote-part de la participation prévisionnelle à l'équilibre sur la totalité de l'OGCV, suivant la part du pôle. Son montant est inférieur au prévisionnel de participation affectable.

Participation à l'équilibre Métropole AMP : concédante de l'opération GCV depuis le 1/1/2016, elle assure à ce titre l'équilibre du bilan par une participation prévue sur 2019 et 2010, suivant les charges de l'opération (frais de gestion, quotes-parts des dépenses annexes et de la rémunération de base annuelle)

### **ANALYSE DES ECARTS**

Analyse poste par poste des variations constatées entre le budget approuvé et le nouveau budget prévisionnel:

#### **LES DEPENSES (en €HT):**

##### **Etudes :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6023/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-8 190	-8 190	

RAS

**Acquisitions :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6023/200-Acquisitions Immeubles	-3 370 000	-3 370 000	
B : 6023/210-Acquisitions Logements Diffus	-373 500	-373 500	
B : 6023/240-Gestion du Patrimoine	-98 163	-103 759	5 596
B : 6023/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-110 504	-110 504	
B : 6023/270-Relogements Temporaires	-6 552	-1 552	-5 000
B : 6023/280-Relogements Définitifs	-18 936	-3 634	-15 302
A20-Acquisitions	-3 977 655	-3 962 949	-14 706

La diminution du budget prévisionnel lié aux acquisitions correspond :

- Aux frais de relogement moins importants que prévu

**Mise en état des sols :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-48 912	-32 245	-16 667

La diminution du budget prévisionnel lié aux travaux préparatoires correspond :

- A la réalité des diagnostics réalisés avant démarrage des travaux

**Travaux :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6023/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-1 448 986	-1 463 661	14 675
B : 6023/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-1 637	-7 234	5 597
A40-Travaux	-1 450 623	-1 470 895	20 272
A60-Honoraires Techniques	-115 490	-116 778	1 288

L'augmentation du budget prévisionnel relatif aux travaux correspond à :

- Aux travaux supplémentaires à réaliser sur les immeubles 23 rue de Rome et 23 rue Sénac
- Au protocole transactionnel signé avec l'entreprise de travaux pour la remise d'une partie des pénalités de retard.

**Frais divers :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6023/A110-Actions de Communication et de Concertation	-116 742	-81 791	-34 951
B : 6023/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-11 691	-2 044	-9 647
B : 6023/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-31 889	-12 595	-19 294
B : 6023/A300-TVA non Récupérable	-250 000	-308 779	58 779
Aa20-Frais Divers	-410 322	-405 209	-5 113

La diminution du budget prévisionnel Frais Divers s'explique par :

- Les dépenses réelles moins importantes que les quote-part provisionnées sur ce pôle.

**La rémunération du concessionnaire:**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6023/A400-Rémunération Forfaitaire	-631 191	-1 803 230	1 172 039
B : 6023/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-125 746	-129 593	3 847
B : 6023/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-157 918	-157 918	
B : 6023/A440-Rémunération de Liquidation	-26 978	-26 251	-727
Aa40-Rémunération Société	-941 833	-2 116 992	1 175 159

**Budget frais financiers:**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6023/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-99	-291	192
B : 6023/A320-Intérêts sur Emprunts	-7 126	-18 501	11 375
B : 6023/A330-Intérêts Court Terme	-224	-823	599
Aa30-Frais Financiers	-7 449	-19 615	12 166

L'emprunt auprès du « CIC » est arrivé à échéance au 17/7/17, la totalité des frais a été réparti sur 10 opérations actives à ce jour.

**LES RECETTES (en €HT) :****Les cessions**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	2 650 000	2 650 000	
A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés	2 048 800	2 048 800	
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 698 800	4 698 800	

**La participation du concédant**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	559 520	2 476 466	1 916 946
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	496 080		-496 080
Ar42-Participations en Nature Vdm	843 500	843 500	
<b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>	<b>1 899 100</b>	<b>3 319 966</b>	<b>1 420 866</b>

La variation de +1 420 866€ s'explique par l'affectation de la rémunération forfaitaire sur ce pole soit 30% correspondant à une assiette de 9M€ sur 61M€..

**Les produits divers**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	331 319	89 564	-241 755
A : 6023/520-Produits Divers	31 255	24 544	-6 711
Ar50-Produits de Gestion	362 574	114 108	-248 466

La diminution du budget prévisionnel des recettes s'explique essentiellement par :

- Par la vente anticipée des immeubles 23 rue de Rome, 23 rue Sénac et 67 rue Borde à fin 2017 engendrant une baisse de revenus locatifs.

## ANNEXES

## ECART ENTRE LE PREVISIONNEL ET LE REEL 2016

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	ECART 2016	Commentaires
	<b>DEPENSES</b>				
	<b>Somme A10-Etudes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Acquisitions Collectivités	0	0	0	
	Acquisitions Immeubles	0	0	0	
	Acquisitions Logements Diffus	0	0	0	
	Indemnités d' Evictions Commerciales	0	0	0	
	Dépenses Liées aux Acquisitions	-1 011	-1 011	0	
	Relogements Temporaires	6 000	0	-6 000	
	Relogements Définitifs	20 000	1 365	-18 635	Relogement 23 sénac et 46 Baignoir
	Acquisitions Locaux Diffus	0	0	0	
	Acquisitions de Parcelles	0	0	0	
	Gestion du Patrimoine	8 000	22 667	14 667	Taxes foncières non prise en compte et autres taxes
	<b>Somme A20-Acquisitions</b>	<b>32 989</b>	<b>23 021</b>	<b>-9 968</b>	
	Tvx Préparatoires à Cession-Démolition, Mise en État des So	20 000	0	-20 000	
	<b>Somme A30-Mise en État des Sols</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>	<b>-20 000</b>	
	Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	324 993	265 157	-59 836	Solde des marchés en 2017 (dont RG)
	Tvx d'Office Ravalement de Façades	0	0	0	
	Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	0	0	0	
	Tvx de Construction de Places de Parking	0	0	0	
	Tvx de Construction d'Équipements Publics	0	0	0	
	Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	0	0	0	
	Honoraires Techniques	13 234	13 954	720	
	<b>Somme A50-Travaux</b>	<b>338 227</b>	<b>279 111</b>	<b>-59 116</b>	
	Actions de Communication et de Concertation	11 576	13 650	2 074	
	Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	2 315	0	-2 315	
	Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	2 315	0	-2 315	
	<b>Somme Aa20-Frais Divers</b>	<b>16 206</b>	<b>13 650</b>	<b>-2 556</b>	
	Frais sur Emprunts (Courtage...)	0	50	50	
	Intérêts sur Emprunts	494	3 456	2 962	Répartition en % sur opérations (5,5%)
	Intérêts Court Terme	0	0	0	
	<b>Somme Aa30-Frais Financiers</b>	<b>494</b>	<b>3 506</b>	<b>3 012</b>	
	Rémunération Forfaitaire	109 766	-104 237	-214 003	Répartition en % sur opérations (2,21%)
	Rémunération sur Dépenses Travaux	52 215	46 700	-5 515	Moins de dépenses travaux
	Rémunération sur Atteinte Objectifs	0	0	0	
	Rémunération de Liquidation	0	0	0	
	<b>Somme Aa40-Rémunération Société</b>	<b>161 981</b>	<b>-57 537</b>	<b>-219 518</b>	
	TVA non Récupérable	250 000	0	-250 000	TVA à perdre sur 23 rome et 23 SENAC à voir
	TVA Reversée	0	0	0	
	Crédits de TVA	0	0	0	
	<b>Somme Aa50-TVA</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>	<b>-250 000</b>	
	<b>Total</b>	<b>819 897</b>	<b>261 751</b>	<b>-558 146</b>	
	<b>RECETTES</b>				
	<b>Somme Ar10-Ventes Charges Foncières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme Ar20-Cessions Collectivités</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme Ar30-Subventions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Participation à l'Équilibre Vdm	-27 092	225 615	252 707	Répartition en % sur opérations (5,5%)
	Participations a l'Equilibre Métropole	0	357 539	357 539	Répartition en % sur opérations (5,5%)
	Participation en Nature	0	0	0	
	Participations aux Équipements Publics Vdm	0	0	0	
	<b>Somme Ar40-Participations</b>	<b>-27 092</b>	<b>583 154</b>	<b>610 246</b>	
	Produits de Gestion Locative	27 220	26 218	-1 002	
	Produits Divers	0	9	9	
	Participations Constructeurs	0	0	0	
	<b>Somme Ar50-Produits de Gestion</b>	<b>27 220</b>	<b>26 227</b>	<b>-993</b>	
	<b>Somme Ar60-Produits Financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>609 381</b>	<b>609 253</b>	
	<b>VARIATION 2016</b>	<b>-819 769</b>	<b>347 630</b>	<b>1 167 399</b>	

TABLEAU DES ECARTS HT : 6023-POLE FEUILLANTS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-8 190	-8 190	
B : 6023/200-Acquisitions Immeubles	-3 370 000	-3 370 000	
B : 6023/210-Acquisitions Logements Diffus	-373 500	-373 500	
B : 6023/240-Gestion du Patrimoine	-98 163	-103 759	5 596
B : 6023/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-110 504	-110 504	
B : 6023/270-Relogements Temporaires	-6 552	-1 552	-5 000
B : 6023/280-Relogements Définitifs	-18 936	-3 634	-15 302
A20-Acquisitions	-3 977 655	-3 962 949	-14 706
A30-Travaux Préparatoires	-48 912	-32 245	-16 667
B : 6023/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-1 448 986	-1 463 661	14 675
B : 6023/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-1 637	-7 234	5 597
A40-Travaux	-1 450 623	-1 470 895	20 272
A60-Honoraires Techniques	-115 490	-116 778	1 288
Aa20-Frais Divers	-410 322	-405 209	-5 113
B : 6023/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-99	-291	192
B : 6023/A320-Intérêts sur Emprunts	-7 126	-18 501	11 375
B : 6023/A330-Intérêts Court Terme	-224	-823	599
Aa30-Frais Financiers	-7 449	-19 615	12 166
B : 6023/A400-Rémunération Forfaitaire	-631 191	-1 803 230	1 172 039
B : 6023/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-125 746	-129 593	3 847
B : 6023/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-157 918	-157 918	
B : 6023/A440-Rémunération de Liquidation	-26 978	-26 251	-727
Aa40-Rémunération Société	-941 833	-2 116 992	1 175 159
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-6 960 474</b>	<b>-8 132 873</b>	<b>1 172 399</b>
A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	2 650 000	2 650 000	
A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés	2 048 800	2 048 800	
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 698 800	4 698 800	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	559 520	2 476 466	1 916 946
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	496 080		-496 080
Ar42-Participations en Nature Vdm	843 500	843 500	
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	331 319	89 564	-241 755
A : 6023/520-Produits Divers	31 255	24 544	-6 711
Ar50-Produits de Gestion	362 574	114 108	-248 466
<b>Sous-total recettes</b>	<b>6 960 474</b>	<b>8 132 874</b>	<b>1 172 400</b>

## Bilan prévisionnel TTC : 6023-POLE FEUILLANTS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
	Budget actualisé		
A10-Etudes	-8 190	-1 607	-9 797
B : 6023/200-Acquisitions Immeubles	-3 370 000		-3 370 000
B : 6023/210-Acquisitions Logements Diffus	-373 500		-373 500
B : 6023/240-Gestion du Patrimoine	-103 759	-10 225	-113 984
B : 6023/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-110 504	-6 877	-117 381
B : 6023/270-Relogements Temporaires	-1 552	-20	-1 572
B : 6023/280-Relogements Définitifs	-3 634		-3 634
A20-Acquisitions	-3 962 949	-17 122	-3 980 071
A30-Travaux Préparatoires	-32 245	-6 173	-38 418
B : 6023/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-1 463 661	-278 603	-1 742 264
B : 6023/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-7 234	-95	-7 329
A40-Travaux	-1 470 895	-278 698	-1 749 593
A60-Honoraires Techniques	-116 778	-22 757	-139 535
B : 6023/A110-Actions de Communication et de Concertation	-81 791	-16 314	-98 105
B : 6023/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-2 044	-408	-2 452
B : 6023/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-12 595	-2 455	-15 050
B : 6023/A300-TVA non Récupérable	-308 779	308 779	
Aa20-Frais Divers	-405 209	289 602	-115 607
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
B : 6023/A400-Rémunération Forfaitaire	-1 803 230		-1 803 230
B : 6023/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-129 593		-129 593
B : 6023/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-157 918		-157 918
B : 6023/A440-Rémunération de Liquidation	-26 251		-26 251
Aa40-Rémunération Société	-2 116 992		-2 116 992
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-8 132 873</b>	<b>-36 755</b>	<b>-8 169 628</b>
A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	2 650 000	30 000	2 680 000
A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés	2 048 800	161 060	2 209 860
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 698 800	191 060	4 889 860
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 476 466		2 476 466
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole			
Ar42-Participations en Nature Vdm	843 500		843 500
A : 6023/510-Produits de Gestion Locative	89 564		89 564
A : 6023/520-Produits Divers	24 544	69	24 613
Ar50-Produits de Gestion	114 108	69	114 177
<b>Sous-total recettes</b>	<b>8 132 874</b>	<b>191 129</b>	<b>8 324 003</b>
D : 6023/A520-TVA Reversée	-1	1	-154 374

## Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6023-POLE FEUILLANTS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
A10-Etudes	-9 797	-9 796					-1
B : 6023/200-Acquisitions Immeubles	-3 370 000	-3 370 000					
B : 6023/210-Acquisitions Logements Diffus	-373 500	-373 500					
B : 6023/240-Gestion du Patrimoine	-113 984	-90 546	-9 095	-14 343			
B : 6023/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-117 381	-117 382					1
B : 6023/270-Relogements Temporaires	-1 572	-1 574					2
B : 6023/280-Relogements Définitifs	-3 634	-3 634					
A20-Acquisitions	-3 980 071	-3 956 636	-9 095	-14 343			3
A30-Travaux Préparatoires	-38 418	-38 418					
B : 6023/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-1 742 264	-1 652 295	-78 476	-11 493			
B : 6023/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-7 329	-1 956	-5 373				
A40-Travaux	-1 749 593	-1 654 251	-83 849	-11 493			
A60-Honoraires Techniques	-139 535	-138 707	-826				-2
B : 6023/A110-Actions de Communication et de Concertation	-98 105	-74 105	-24 000				
B : 6023/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-2 452	-2 452					
B : 6023/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-15 050	-15 050					
B : 6023/A300-TVA non Récupérable							
Aa20-Frais Divers	-115 607	-91 607	-24 000				
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-10 252	-9 362				-1
B : 6023/A400-Rémunération Forfaitaire	-1 803 230	-1 316 601	-132 827	-117 936	-117 936	-117 936	6
B : 6023/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-129 593	-120 232	-6 776	-1 728	-864		7
B : 6023/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-157 918	-129 898	-25 500				-2 520
B : 6023/A440-Rémunération de Liquidation	-26 251						-26 251
Aa40-Rémunération Société	-2 116 992	-1 566 731	-165 103	-119 664	-118 800	-117 936	-28 758
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-8 169 628</b>	<b>-7 466 398</b>	<b>-292 235</b>	<b>-145 500</b>	<b>-118 800</b>	<b>-117 936</b>	<b>-28 759</b>
A : 6023/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	2 680 000	30 000	2 650 000				
A : 6023/150-Cessions Logements Restructurés	2 209 860		1 919 930				289 930
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 889 860	30 000	4 569 930				289 930
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 476 466	2 476 465					1
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole							
Ar42-Participations en Nature Vdm	843 500	843 500					
Ar50-Produits de Gestion	114 177	66 251	38 622	3 096	3 096	3 096	16
<b>Sous-total recettes</b>	<b>8 324 003</b>	<b>3 416 216</b>	<b>4 608 552</b>	<b>3 096</b>	<b>3 096</b>	<b>3 096</b>	<b>289 947</b>
D : 6023/A520-TVA Reversée	-154 374		-17 155	-41 172	-41 172	-41 172	-13 703
<b>Trésorerie Cumulée</b>		<b>-4 050 182</b>	<b>248 980</b>	<b>65 404</b>	<b>-91 472</b>	<b>-247 484</b>	<b>1</b>

**ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS PAR DESTINATION**

Regroupement	Désignation	Montant HT		M2		Prix par M2		Date CV ou AF	Date AA
1c-Acq logements diffus	23 rue de Rome R+2, 3, 4 et 5	230 000	€	216	m2	0	€/m2	16/06/2014	16/06/2014
1c-Acq logements diffus	23 rue de Rome R+1	97 500	€	66	m2	0	€/m2	27/10/2015	27/10/2015
6b-Cess logements restructurés	23 Rome	564 000	€	282	m2	2000	€	31/12/2017	00/00/00
1a-Acq immeubles	23 rue Sénac	470 000	€	408	m2	0	€/m2	12/11/2014	12/11/2014
6b-Cess logements restructurés	23 Sénac	816 000	€	408	m2	2000	€	31/12/2017	00/00/00
1c-Acq logements diffus	46 rue du Baignoir	46 000	€	84	m2	0	€/m2	04/11/2015	04/11/2015
6b-Cess logements restructurés	46 Baignoir	268 800	€	84	m2	3200	€	31/12/2021	00/00/00
1a-Acq immeubles	46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	2 500 000	€	2 899	m2	1311	m2	16/10/2013	16/10/2013
6-Cess de surface à réhabiliter	46-48 Canebière/23-25 rue Longue des Capucins	2 650 000	€	4 330	m2	0	m2	04/12/2015	02/12/2015
1a-Acq immeubles	67 rue Borde	400 000	€	160	m2	0	€/m2	17/07/2014	17/07/2014
6b-Cess logements restructurés	67 Borde	400 000	€	160	m2	2500	€	31/12/2017	00/00/00



\* \*  
\*

**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

# **OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE**

## **Pôle Mazagran**

**COMPTE RENDU ANNUEL**  
**A LA COLLECTIVITE LOCALE**  
**AU 31 DECEMBRE 2016**



## LE CONTEXTE

Le pôle Mazagran concerne un périmètre bordé par la Canebière, le cours Garibaldi, le lycée Thiers et la rue Sénac.

Il est constitué principalement de deux îlots très denses aux parcelles irrégulières, isolés du reste du quartier.

La rue Mazagran qui le traverse constitue une barrière entre la place du Lycée et les deux îlots principaux. Sa transformation en voie semi piétonne avec la suppression des stationnements latéraux permettrait de requalifier ce secteur.

La présence forte d'équipements culturels et éducatifs a orienté les thématiques de ce pôle en direction de la culture, de l'enseignement et de l'activité. Les objectifs sont de densifier la présence étudiante sur ce pôle, de lutter contre la vacance en pied d'immeuble et d'animer un espace public apaisé.

## AVANCEMENT A FIN 2016 ET EVENEMENTS 2016

### DEPENSES

#### Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6024/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-40 387	-9 363	23%

- Etude de faisabilité sur le local 92 la Canebière
- Relevés géomètres et diagnostic technique sur l'immeuble 23 rue Sénac

#### Acquisitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6024/200-Acquisitions Immeubles	-1 939 200		
B : 6024/220-Acquisitions Locaux Diffus	-135 600		
B : 6024/240-Gestion du Patrimoine	-108 060		
B : 6024/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-180 000		
B : 6024/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-199 181		
B : 6024/270-Relogements Temporaires			
B : 6024/280-Relogements Définitifs			
A20-Acquisitions	-2 562 041		

RAS

### Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-63 102	-3 102	5%
B : 6024/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-61 020		
B : 6024/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-74 606		
A40-Travaux	-135 626		
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 368 000		
A60-Honoraires Techniques	-179 055	-2 472	1%

- Travaux préparatoires à cession : diagnostics règlementaires préalables à l'acquisition du 23 rue Sénac
- Diagnostic technique préalable à l'acquisition de l'immeuble 3 place du Lycée

### Les frais divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation	-30 000		
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographe	-7 850		
B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-25 702		
Aa20-Frais Divers	-63 552		

RAS

### Rémunération du concessionnaire :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6024/502-Rémunération d'Opah	-102 410	-20 482	20%
B : 6024/A400-Rémunération Forfaitaire	-963 854	-703 743	73%
B : 6024/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-116 386	-371	0%
B : 6024/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-57 420		
B : 6024/A440-Rémunération de Liquidation	-15 793		
Aa40-Rémunération Société	-1 255 863	-724 596	58%

### En ce qui concerne les rémunérations :

- **La rémunération d'OPAH** sur le pôle est calculée au prorata des 10 immeubles à traiter dans le pôle Mazagran sur les 83 de l'OPAH RU. Elle est prise à partir de 2016 sur les 5 années d'animation par l'équipe opérationnelle dédiée
- **La rémunération forfaitaire** globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€. La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 cette opération est de 963 853,78 €.

Il a été appliqué une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées.

Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

- **La rémunération sur dépenses travaux** est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

## RECETTES

### Cessions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	2 037 120		
A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	166 637		
A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerce	491 400		
Ar10-Ventes Charges Foncières	2 695 157		

RAS

### Subventions OPAH :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6024/312-Opah	61 446		

RAS

### Participations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	752 206	752 206	100%
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	824 063		
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 710 000		

Participation à l'équilibre Ville de Marseille : son montant est issu du prorata du chiffre d'affaires du pôle (hors participations à l'équilibre et en nature) sur le chiffre d'affaires général de l'OGCV, appliqué à l'assiette de la participation globale. Cette participation résulte des actions réalisées à fin 2015,

- Participation à l'équilibre Métropole : son montant est issu du prorata du chiffre d'affaires du pôle (hors participations à l'équilibre et en nature) sur le chiffre d'affaires général de l'OGCV, appliqué à l'assiette de la participation globale. A partir de janvier 2016.

## LES PERSPECTIVES 2017 et suivantes

### Etudes

- Mission de géomètre sur les voies et espaces à requalifier et sur les immeubles à acquérir

### Foncier

- Acquisitions :

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	M2 terrain ou indem de réemploi	Unité 4	Commentaire	Date CV ou AF
1a-Acq immeubles	122 Canebière	510 000 €	159 m2 habitable	3207,54 €/m2	0		500 000 €+10 000 Frais agence	31/12/2017
1a-Acq immeubles	3 place du Lycée	450 000 €	476	945 €/m2	0		SCI Mutuelles de Provence	31/12/2018
1a-Acq immeubles	5 rue Mazagran	300 000 €	600 m2 utile	500 €	0		Transfo	31/12/2018
1a-Acq immeubles	7 rue Mazagran	387 600 €	323 m2 habitable	1200 €	0		Logts et bureau	31/12/2018
1a-Acq immeubles	8 rue Mazagran	291 600 €	54 m2 utile	1200 €	189	m2 habitable	Hotel et commerce	31/12/2019
<b>TOTAL ACQ IMM =</b>		<b>1 939 200 €</b>						
1b-Acq locaux diffus	6 place du lycée	135 600 €	113 m2 utile	1200 €	0		Commerce	31/12/2018
<b>TOTAL ACQ LOCAUX =</b>		<b>135 600 €</b>						

- Dépenses liées aux acquisitions : frais de notaire
- Gestion du patrimoine : provision de 50€ par mètre carré de surface acquise
- Eviction commerciale : éviction du fonds de commerce 8 rue Mazagran

### Travaux

- Les travaux préparatoires à cession concernent les diagnostics réglementaires et les études géotechniques.
- Les travaux de réhabilitation de locaux concernent le local 6 place du Lycée
- Les travaux d'aménagement d'espaces publics Métropole concernent le traitement des rues Mazagran, Guy Moquet, Théâtre Français et place du Lycée.
- Honoraires techniques : 12% du montant estimé des travaux
- Divers et imprévus : 5% du montant de travaux honoraires inclus

### Dépenses annexes :

- Frais de consultation et d'appel d'offres, Actions de communication, Assistance informatique :  
Quote-part des frais de consultation et d'appels d'offres de l'OGCV (suivant ratio du chiffre d'affaire de l'opération sur le chiffre d'affaire global du GCV)
- Rémunérations :
  - sur dépenses travaux, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.
  - La rémunération forfaitaire est versée par le concédant au titre des missions de suivi général, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation. Son montant résulte de l'application d'une clé de répartition à la rémunération globale de l'OGCV, en fonction du rapport de la somme du budget foncier et des dépenses annexes, hors frais financiers et du chiffre d'affaires de l'opération Mazagran sur la somme des mêmes budgets de l'opération Grand Centre-Ville
  - La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendu (5 Mazagran et 6 place du Lycée) et 30€ par m2 de logements à réhabiliter pour les immeubles vendus (7 et 8 rue Mazagran, 3 place du Lycée)

- La rémunération d'OPAH sur le pôle est calculée au prorata des 10 immeubles à traiter dans le pôle Mazagran sur les 83 de l'OPAH RU. Elle est prise à partir de 2016 sur les 5 années d'animation par l'équipe opérationnelle dédiée

## RECETTES

### Cession de surfaces à réhabiliter social :

- Vente de l'immeuble 8 rue Mazagran en 2019 au prix bilan de 650 €/m2

### Cession de surfaces à réhabiliter :

- Vente de l'immeuble 122 Canebière en 2018 et des immeubles 7 rue Mazagran et 3 place du Lycée en 2019 au prix bilan de 1 300 €/m2

### Cession de surfaces pour activité ou commerce :

- Vente des locaux en 2019 au prix bilan de 400 €/m2 pour le 5 rue Mazagran (travaux à faire) et au prix de 1 500 €/m2 pour le 6 place du Lycée réhabilité.

### Participations :

- Participation aux aménagements publics Métropole : La Métropole, finance les travaux relevant de sa compétence soit la requalification des rues Mazagran, Guy Moquet, du Théâtre Français et de la place du Lycée
- Participation à l'équilibre Métropole : La Métropole est concédante de l'opération GCV depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; à ce titre, elle finance la participation à l'équilibre de l'opération. Le montant imputé sur le pôle Mazagran est issu du prorata du chiffre d'affaires du pôle (hors participations à l'équilibre et en nature) sur le chiffre d'affaires général de l'OGCV, appliqué à l'assiette de la participation globale.
- Subventions équipe OPAH : L'équipe opérationnelle mise en place est financée par l'ANAH (50%) et par le Conseil Départemental (10%) pour 5 ans à partir de 2016

## ANALYSE DES ECARTS

Analyse poste par poste des variations constatées entre le budget approuvé et le nouveau budget prévisionnel :

### LES DEPENSES (en €HT):

#### Etudes :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6024/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-15 111	-33 675	18 564

L'augmentation du budget prévisionnel lié aux études correspond :

- A la mission de faisabilité commandée pour définir le programme de maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement public

#### Acquisitions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6024/200-Acquisitions Immeubles	-979 200	-1 939 200	960 000
B : 6024/220-Acquisitions Locaux Diffus	-243 600	-135 600	-108 000
B : 6024/240-Gestion du Patrimoine	-107 833	-90 050	-17 783
B : 6024/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-180 000	-180 000	
B : 6024/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-81 520	-165 984	84 464
B : 6024/270-Relogements Temporaires	-14 000		-14 000
B : 6024/280-Relogements Définitifs	-23 333		-23 333
A20-Acquisitions	-1 629 486	-2 510 834	881 348

L'augmentation du budget prévisionnel lié aux acquisitions correspond :

- A l'acquisition de deux immeubles non prévus (122 Canebière et 3 place du Lycée)

#### Travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-52 585	-52 585	
B : 6024/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-1 460 625	-50 850	-1 409 775
B : 6024/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-101 720	-62 172	-39 548
A40-Travaux	-1 562 345	-113 022	-1 449 323
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-755 800	-1 140 000	384 200
A60-Honoraires Techniques	-274 031	-149 212	-124 819
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-2 644 761</b>	<b>-1 454 819</b>	<b>-1 189 942</b>

Les variations du budget prévisionnel lié aux Travaux correspondent :

- A la décision de céder les logements acquis à réhabiliter par les preneurs
- A la revue à la hausse de l'estimation du montant des travaux d'aménagement d'espaces publics

**Frais divers :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation	-53 315	-25 000	-28 315
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartograph	-6 542	-6 542	
B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-21 418	-21 418	
Aa20-Frais Divers	-81 275	-52 960	-28 315

La diminution du budget prévisionnel lié aux frais divers correspond :

- A la revue à la baisse de l'estimation du montant des frais de communication.

**Rémunérations société :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6024/502-Rémunération d'Opah	-102 410	-102 410	
B : 6024/A400-Rémunération Forfaitaire	-287 712	-963 854	676 142
B : 6024/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-211 581	-116 386	-95 195
B : 6024/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-33 360	-57 420	24 060
B : 6024/A440-Rémunération de Liquidation	-16 878	-15 793	-1 085
Aa40-Rémunération Société	-651 941	-1 255 863	603 922

**Budget frais financiers :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6024/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)		-291	291
B : 6024/A320-Intérêts sur Emprunts	-4 536	-18 501	13 965
B : 6024/A330-Intérêts Court Terme	-210	-823	613
Aa30-Frais Financiers	-4 746	-19 615	14 869

L'emprunt auprès du « CIC » est arrivé à échéance au 17/7/17, la totalité des frais a été réparti sur 10 opérations actives à ce jour.

**LES RECETTES (en €HT) :****Les cessions**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter		1 697 600	1 697 600
A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	315 900	157 950	-157 950
A : 6024/150-Cessions Logements Restructurés	872 100		-872 100
A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 192 544	409 500	-783 044
Ar10-Ventes Charges Foncières	2 380 544	2 265 050	-115 494

Les variations du budget Vente charges foncières sont dues à :

- Une modification de l'affectation des cessions, le choix étant fait de vendre des surfaces à réhabiliter
- Une baisse des cessions des surfaces pour activité du fait d'acquisitions moins importantes

**La subvention OPAH**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6024/312-Opah	61 446	61 446	

RAS

**La participation du concédant**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	379 460	752 206	372 746
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	1 215 289	824 063	-391 226
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	990 581	1 425 000	434 419
<b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>	<b>2 585 330</b>	<b>3 001 269</b>	<b>415 939</b>

L'augmentation de la participation à l'équilibre de la ville de Marseille s'explique par la répartition des 15,14 M€ versés par la Ville, à fin 2015, correspondant aux besoins de chacune des opérations ayant eu un bilan approuvé à cette date. Cette augmentation induit une diminution de participation à l'équilibre de la Métropole au présent bilan.

Une augmentation de la participation aux équipements Métropole pour la requalification des espaces publics du fait d'un ajustement de l'estimation des travaux

## ANNEXES

## ECART ENTRE LE PREVISIONNEL ET LE REEL 2016

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	ECART 2016	Commentaires
	<b>DEPENSES</b>				
	Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	3 523	0	-3 523	
	<b>Somme A10-Etudes</b>	<b>3 523</b>	<b>0</b>	<b>-3 523</b>	
	<b>Somme A20-Acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme A30-Mise en Etat des Sols</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme A50-Travaux</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Rémunération D'Opah	17 068	20 482	3 414	Prévision sur 10 mois
	<b>Somme A60-Dépenses Opah</b>	<b>17 068</b>	<b>20 482</b>	<b>3 414</b>	
	Actions de Communication et de Concertation	1 570	0	-1 570	
	Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	7 851	0	-7 851	
	Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	1 570	0	-1 570	
	<b>Somme Aa20-Frais Divers</b>	<b>10 991</b>	<b>0</b>	<b>-10 991</b>	
	Frais sur Emprunts (Courtage...)	0	0	0	
	Intérêts sur Emprunts	212	4 767	4 555	Répartition en % sur opérations (2,65%)
	Intérêts Court Terme	0	0	0	
	<b>Somme Aa30-Frais Financiers</b>	<b>212</b>	<b>4 767</b>	<b>4 555</b>	
	Rémunération Forfaitaire	182 613	81 257	-101 356	Répartition en % sur opérations (0,92%)
	Rémunération sur Dépenses Travaux	0	0	0	
	Rémunération sur Atteinte Objectifs	0	0	0	
	Rémunération de Liquidation	0	0	0	
	<b>Somme Aa40-Rémunération Société</b>	<b>182 613</b>	<b>81 257</b>	<b>-101 356</b>	
	<b>Somme Aa50-TVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>214 407</b>	<b>106 506</b>	<b>-107 901</b>	

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	ECART 2016	Commentaires
	<b>RECETTES</b>				
	<b>Somme Ar10-Ventes Charges Foncières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme Ar20-Cessions Collectivités</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Subventions Anru	0	0	0	
	Subventions Opah	10 241	0	-10 241	Non demandée
	<b>Somme Ar30-Subventions</b>	<b>10 241</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Participation à l'Équilibre Vdm	379 460	391 880	12 420	Répartition en % sur opérations (2,65%)
	Participations a l'Equilibre Métropole	170 103	172 504	2 401	Répartition en % sur opérations (2,65%)
	Participation en Nature	0	0	0	
	Participations aux Équipements Publics Vdm	0	0	0	
	Participations aux Équipements Publics Mpm	0	0	0	
	<b>Somme Ar40-Participations</b>	<b>549 563</b>	<b>564 384</b>	<b>14 821</b>	
	<b>Somme Ar50-Produits de Gestion</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme Ar60-Produits Financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>559 804</b>	<b>564 384</b>	<b>4 580</b>	

VARIATION 2016

345 397	457 878	112 481
---------	---------	---------

TABLEAU DES ECARTS HT : 6024-POLE MAZAGRAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 HT au 31/12/16		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-15 111	-33 675	18 564
B : 6024/200-Acquisitions Immeubles	-979 200	-1 939 200	960 000
B : 6024/220-Acquisitions Locaux Diffus	-243 600	-135 600	-108 000
B : 6024/240-Gestion du Patrimoine	-107 833	-90 050	-17 783
B : 6024/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-180 000	-180 000	
B : 6024/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-81 520	-165 984	84 464
B : 6024/270-Relogements Temporaires	-14 000		-14 000
B : 6024/280-Relogements Définitifs	-23 333		-23 333
A20-Acquisitions	-1 629 486	-2 510 834	881 348
A30-Travaux Préparatoires	-52 585	-52 585	
B : 6024/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-1 460 625	-50 850	-1 409 775
B : 6024/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-101 720	-62 172	-39 548
A40-Travaux	-1 562 345	-113 022	-1 449 323
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-755 800	-1 140 000	384 200
A60-Honoraires Techniques	-274 031	-149 212	-124 819
B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation	-53 315	-25 000	-28 315
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie	-6 542	-6 542	
B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-21 418	-21 418	
Aa20-Frais Divers	-81 275	-52 960	-28 315
B : 6024/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)		-291	291
B : 6024/A320-Intérêts sur Emprunts	-4 536	-18 501	13 965
B : 6024/A330-Intérêts Court Terme	-210	-823	613
Aa30-Frais Financiers	-4 746	-19 615	14 869
B : 6024/502-Rémunération d'Opah	-102 410	-102 410	
B : 6024/A400-Rémunération Forfaitaire	-287 712	-963 854	676 142
B : 6024/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-211 581	-116 386	-95 195
B : 6024/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-33 360	-57 420	24 060
B : 6024/A440-Rémunération de Liquidation	-16 878	-15 793	-1 085
Aa40-Rémunération Société	-651 941	-1 255 863	603 922
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-5 027 320</b>	<b>-5 327 766</b>	<b>300 446</b>
A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter		1 697 600	-1 697 600
A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	315 900	157 950	157 950
A : 6024/150-Cessions Logements Restructurés	872 100		872 100
A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 192 544	409 500	783 044
Ar10-Ventes Charges Foncières	2 380 544	2 265 050	-115 494
A : 6024/312-Opah	61 446	61 446	
Ar30-Subventions	61 446	61 446	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	379 460	752 206	372 746
Ar41-Participations à l'Equilibre Métropole	1 215 289	824 063	-391 226
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	990 581	1 425 000	434 419
<b>Sous-total recettes</b>	<b>5 027 320</b>	<b>5 327 765</b>	<b>300 445</b>

## Bilan prévisionnel TTC : 6024-POLE MAZAGRAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
	Budget actualisé		
A10-Etudes	-33 675	-6 712	-40 387
B : 6024/200-Acquisitions Immeubles	-1 939 200		-1 939 200
B : 6024/220-Acquisitions Locaux Diffus	-135 600		-135 600
B : 6024/240-Gestion du Patrimoine	-90 050	-18 010	-108 060
B : 6024/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-180 000		-180 000
B : 6024/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-165 984	-33 197	-199 181
B : 6024/270-Relogements Temporaires			
B : 6024/280-Relogements Définitifs			
A20-Acquisitions	-2 510 834	-51 207	-2 562 041
A30-Travaux Préparatoires	-52 585	-10 517	-63 102
B : 6024/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-50 850	-10 170	-61 020
B : 6024/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-62 172	-12 434	-74 606
A40-Travaux	-113 022	-22 604	-135 626
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 140 000	-228 000	-1 368 000
A60-Honoraires Techniques	-149 212	-29 843	-179 055
B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation	-25 000	-5 000	-30 000
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-6 542	-1 308	-7 850
B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-21 418	-4 284	-25 702
Aa20-Frais Divers	-52 960	-10 592	-63 552
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
B : 6024/502-Rémunération d'Opah	-102 410		-102 410
B : 6024/A400-Rémunération Forfaitaire	-963 854		-963 854
B : 6024/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-116 386		-116 386
B : 6024/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-57 420		-57 420
B : 6024/A440-Rémunération de Liquidation	-15 793		-15 793
Aa40-Rémunération Société	-1 255 863		-1 255 863
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-5 327 766</b>	<b>-359 475</b>	<b>-5 687 241</b>
A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	1 697 600	339 520	2 037 120
A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	157 950	8 687	166 637
A : 6024/150-Cessions Logements Restructurés			
A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	409 500	81 900	491 400
Ar10-Ventes Charges Foncières	2 265 050	430 107	2 695 157
A : 6024/312-Opah	61 446		61 446
Ar30-Subventions	61 446		61 446
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	752 206		752 206
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	824 063		824 063
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 425 000	285 000	1 710 000
<b>Sous-total recettes</b>	<b>5 327 765</b>	<b>715 107</b>	<b>6 042 872</b>
D : 6024/A520-TVA Reversée	1	-1	-355 632

## Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6024-POLE MAZAGRAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.
A10-Etudes	-40 387	-9 363		-31 024			
B : 6024/200-Acquisitions Immeubles	-1 939 200		-510 000	-1 137 600	-291 600		
B : 6024/220-Acquisitions Locaux Diffus	-135 600			-135 600			
B : 6024/240-Gestion du Patrimoine	-108 060			-36 024	-36 024	-36 024	12
B : 6024/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-180 000				-180 000		
B : 6024/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-199 181		-40 800	-109 000	-49 381		
B : 6024/270-Relogements Temporaires							
B : 6024/280-Relogements Définitifs							
A20-Acquisitions	-2 562 041		-550 800	-1 418 224	-557 005	-36 024	12
A30-Travaux Préparatoires	-63 102	-3 102		-60 000			
B : 6024/330-Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	-61 020			-61 020			
B : 6024/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-74 606			-74 606			
A40-Travaux	-135 626			-135 626			
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 368 000				-1 094 400	-273 600	
A60-Honoraires Techniques	-179 055	-2 472	-3 360	-46 192	-69 288	-57 740	-3
B : 6024/A110-Actions de Communication et de Concertation	-30 000		-4 285	-10 284	-10 284	-5 142	-5
B : 6024/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-7 850		-1 120	-2 688	-2 688	-1 344	-10
B : 6024/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-25 702		-5 585	-13 404	-6 702		-11
Aa20-Frais Divers	-63 552		-10 990	-26 376	-19 674	-6 486	-26
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-4 767	-14 849				1
B : 6024/502-Rémunération d'Opah	-102 410	-20 482	-20 482	-20 484	-20 484	-20 484	6
B : 6024/A400-Rémunération Forfaitaire	-963 854	-703 743	-70 998	-63 036	-63 036	-63 036	-5
B : 6024/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-116 386	-371	-16 764	-39 696	-39 696	-19 848	-11
B : 6024/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-57 420			-19 972	-35 650	-1 797	-1
B : 6024/A440-Rémunération de Liquidation	-15 793						-15 793
Aa40-Rémunération Société	-1 255 863	-724 596	-108 244	-143 188	-158 866	-105 165	-15 804
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-5 687 241</b>	<b>-744 300</b>	<b>-688 243</b>	<b>-1 860 630</b>	<b>-1 899 233</b>	<b>-479 015</b>	<b>-15 820</b>
A : 6024/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	2 037 120			248 040	1 789 080		
A : 6024/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	166 637					166 637	
A : 6024/150-Cessions Logements Restructurés							
A : 6024/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	491 400				491 400		
Ar10-Ventes Charges Foncières	2 695 157			248 040	2 280 480	166 637	
Ar30-Subventions	61 446		12 289	12 289	12 289	12 289	12 290
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	752 206	752 206					
Ar41-Participations à l'Equilibre Métropole	824 063		824 063				
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	1 710 000				342 000	684 000	684 000
<b>Sous-total recettes</b>	<b>6 042 872</b>	<b>752 206</b>	<b>836 352</b>	<b>260 329</b>	<b>2 634 769</b>	<b>862 926</b>	<b>696 290</b>
D : 6024/A520-TVA Reversée	-355 632		-49 395	-118 548	-118 548	-69 153	12
<b>Trésorerie Cumulée</b>		<b>7 906</b>	<b>106 620</b>	<b>-1 612 229</b>	<b>-995 241</b>	<b>-680 483</b>	<b>-1</b>

## ETAT DES CESSIONS ET ACQUISITIONS PAR DESTINATION

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2		Prix par M2		Commentaire	Date CV ou AF	Date AA
1a-Acq immeubles	122 Canebière	510 000 €	159	m2 habitable	3207,54	€/m2	500 000 €+10 000 Frais agence	31/12/2017	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	122 Canebière	206 700 €	159	m2 habitable	1300	€/m2		31/12/2018	00/00/00
1a-Acq immeubles	3 place du Lycée	450 000 €	476		945	€/m2	SCI Mutuelles de Provence	31/12/2018	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	3 place du Lycée	618 800 €	476	m2	1300	€/m2		31/12/2019	00/00/00
1a-Acq immeubles	5 rue Mazagran	300 000 €	600	m2 utile	500	€	Transfo	31/12/2018	00/00/00
6c-Cess de surface pour activités/commerces	5 rue Mazagran	240 000 €	600	m2 utile	400	€	Transfo	31/12/2018	00/00/00
1a-Acq immeubles	7 rue Mazagran	387 600 €	323	m2 habitable	1200	€	Logts et bureau	31/12/2018	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	7 rue Mazagran	872 100 €	323	m2 habitable	1300	€	Logts et bureau	31/12/2019	00/00/00
1a-Acq immeubles	8 rue Mazagran	291 600 €	54	m2 utile	1200	€	Hotel et commerce	31/12/2019	00/00/00
1e-Evictions commerciales	8 rue Mazagran	180 000 €	0	m2 utile	0	€	Hotel et commerce	31/12/2019	00/00/00
6a-Cess de surface à réhabiliter social	8 rue Mazagran	157 950 €	54	m2 utile	650	€	Hotel et commerce	31/12/2020	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	6 place du lycee	135 600 €	113	m2 utile	1200	€	Commerce	31/12/2018	00/00/00
6c-Cess de surface pour activités/commerces	6 place du lycee	169 500 €	113	m2 utile	1500	€	Commerce	31/12/2019	00/00/00



**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE  
Pôle Nationale-Providence**

**COMPTE RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE LOCALE  
AU 31 DECEMBRE 2016**



---

## LE CONTEXTE

---

Ce pôle est situé dans le quartier de Belsunce (Marseille 1er arrdt.). Il est composé de la place de la Providence, actuellement aménagée en parking et géré par la société Vinci sur lequel un projet d'aménagement d'espace public est à l'étude dans le cadre de l'Opération Grand Centre Ville, et d'un périmètre comprenant une grande partie de (l'îlot Baignoir // Dominicaines // Fare // Nationale, dénommé « îlot des Bains ») présenté plus bas, en s'appuyant sur le foncier de la parcelle cadastrale C0257 disponible actuellement. Cette parcelle, propriété de la SOLEAM depuis le 18 décembre 2014 suite à sa cession par la Ville de Marseille, était utilisée comme parking du commissariat, et, depuis le déménagement de celui-ci, comme espace de stationnement informel.

Cet îlot, peut être valorisé par la construction d'un bâtiment à l'alignement sur voie (zone de projet identifiée dans le cadre de la ZPPAUP Belsunce), ce qui permettra de reconstituer la trame baroque, protégée par la ZPPAUP en cours de remplacement par le Site Patrimonial Remarquable (SPR).

La place de la Providence, située au cœur du quartier de Belsunce, est actuellement occupée par un parking clos et payant en surface de 80 places qui fait l'objet d'une Délégation de Service Public de la Métropole Aix Marseille Provence qui peut être arrêtée à tout moment. Il est utilisé essentiellement par des automobilistes en relation avec l'activité de grossistes du quartier ; le taux de rotation observé y est élevé. Actuellement, l'usage du parking et ses remontées de files sur la rue de la Providence, associés à des pratiques de stationnement illicites le long des voies génère de nombreux dysfonctionnements et conflits entre usagers. Une étude de stationnement lancée par la SOLEAM en 2013, et menée par Horizon Conseils, a conclu que toute amélioration en matière de stationnement dans la zone d'étude passe avant tout par une application de la réglementation définie (marquage au sol, signalétique, horodateurs, verbalisation...). Dans la mesure où celle-ci serait respectée, les conditions de livraisons et d'enlèvement des marchandises dans la zone d'étude s'effectueraient correctement. L'abandon de tout stationnement sur le parking Providence pourrait entièrement être satisfait par le respect des emplacements de livraison existants soit 47 au total combinés avec l'offre disponible dans les parcs de stationnement en ouvrage situés dans un périmètre de 5 à 10 mn maximum des commerces (Parkings du Centre Bourse et Léon Gambetta).

Néanmoins, malgré sa faible qualité urbaine et paysagère actuelle, cet espace offre une respiration dans un tissu urbain très dense et constitue en particulier une ponctuation le long du parcours Est-Ouest entre les deux espaces publics majeurs que sont les allées Gambetta et le Cours Belsunce. Il est proposé de l'aménager en espace public dans le cadre de l'opération Grand Centre Ville. Après concertation avec l'ABF, l'idée d'un aménagement complet de l'espace disponible est actée, à la condition de marquer l'ancien alignement de la trame baroque, notamment par des arbres de haute tige.

---

## AVANCEMENT DE L'OPERATION ET EVENEMENTS A FIN 2016

---

### L'îlot des Bains (périmètre délimité par les rues du Baignoir//Dominicaines//Fare//Nationale)

Réalisation par intervention lourde en cœur d'îlot (maîtrise foncière par DUP puis démolitions) d'un Centre Municipal d'Animation 3-12 ans (capacité 100 enfants) en RDC et 1<sup>er</sup> étage et d'une quinzaine de logements en étages.

### La place de la Providence

Requalification de l'espace public par un aménagement paysager qualitatif

## DEPENSES

### Etudes préalables :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6025/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-11 100		
B : 6025/121-Centre Municipal d'Animation Providence	-71 286	-31 210	43,78%
B : 6025/122-Place de la Providence	-71 684	-33 584	46,85%
A10-Etudes	-154 070	-64 794	42,05%

**Diagnostic archéologique** mené par l'INRAP au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 sur la parcelle C257 : une sépulture du VII-VIII<sup>ème</sup> siècle a été trouvée (présence de zone funéraire du Haut Moyen-âge). L'instruction de ce dossier sera poursuivie avec la maîtrise foncière de l'ensemble du terrain de projet. A l'issue de ce diagnostic complémentaire, des prescriptions seront émises par la Préfecture.

**Etude juridique** pour la réalisation d'un équipement périscolaire imbriqué dans un programme de logements, SCET, 19/12/16. Cette étude a permis de préciser le montage de cette opération particulière : cession du terrain d'assiette par la SOLEAM à un opérateur privé sélectionné à travers un dialogue compétitif (procédure de mise en concurrence formalisée) puis vente par l'opérateur en VEFA à la Ville de Marseille du CMA aménagé.

**Etude de programmation** : L'étude rendue en janvier 2017, et finalisée en mars 2017 par la société EXACT et communiquée aux services municipaux et départementaux donne le programme fonctionnel et technique du Centre Municipal d'Animation selon les caractéristiques suivantes :

#### Effectif personnels 19 personnes

- 5 personnels pour l'administration
- 10 animateurs (hypothèse de 1 animateur pour 8 enfants < 6 ans et 1 animateur pour 12 enfants > 6 ans)
- 4 personnels cuisine dont 2 agents d'entretien

#### Effectif de 100 enfants

- 60 de la tranche des 6-12 ans
- 40 de la tranche des 3-6 ans

A noter que les 60 enfants de la tranche 6-12 ans seront transférés du centre d'animation de quartier Dugommier (sur le boulevard éponyme) à notre Centre Municipal d'Animation.

Par ailleurs, 150 m<sup>2</sup> seront dévolus à des espaces polyvalents ouverts à des structures extérieures.

**Etude de faisabilité architecturale** : Une étude menée par le cabinet d'architectes-urbanistes AREP Ville en mars 2017 a vérifié la faisabilité du programme détaillé produit par EXACT. Plusieurs scenarii ont été déclinés avec des distributions des circulations verticales légèrement différentes, la présence ou non de logements traversants et une redistribution des superficies-: entre 1 000 et 1 200 m<sup>2</sup> SP pour le CMA et entre 1350 et 1 550 m<sup>2</sup> de SDP pour les logements.

**Etude de programmation** : élaboration du pré-programme par Cyclades. L'une des principales contraintes est la présence de vestiges archéologiques dont la connaissance est faible. L'exécution de fouilles préventives (par l'INRAP) est à prévoir. Celles-ci permettront à la DRAC d'émettre des prescriptions de fouilles plus précises et au maître d'œuvre d'adapter son projet le cas échéant. Le pré-programme s'oriente vers deux scenarii :

- Un square
- Une place principalement déambulatoire

De nombreuses difficultés rencontrées avec le prestataire ont ralenti le travail. Une stratégie différente va être adoptée pour la réalisation du programme technique détaillé.

**Evolution du tissu commercial de Belsunce :** Contact pris avec l'association des commerçants chinois en lien avec le projet MIF 68 : depuis 10 ans le commerce textile de gros est en perte de vitesse à Belsunce. L'association est plutôt favorable à l'aménagement d'une place.

### **Foncier :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6025/200-Acquisitions Immeubles	-462 000	-100 000	21,65%
B : 6025/220-Acquisitions Locaux Diffus	-346 500		
B : 6025/230-Acquisitions de Parcelles	-460 300	-300 000	65,17%
B : 6025/240-Gestion du Patrimoine	-259 078	-8 935	3,45%
B : 6025/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-415 797	-1 776	0,43%
B : 6025/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-99 618	-18 217	18,29%
B : 6025/270-Relogements Temporaires	-25 200		
B : 6025/280-Relogements Définitifs	-39 600		
B : 6025/281-Relogements Définitifs Cma	-3 960		
A20-Acquisitions	-2 112 053	-428 928	20,31%

### **Maîtrise foncière :**

Point sur la dureté foncière :

- Parcelle C230, 42, rue du Baignoir et C244, 27, rue Nationale, SCI Sabrina : contacts pris en 2015. La SCI ne souhaite ni vendre ni faire visiter les lieux
- Parcelle C256, 29, rue Nationale, Consorts Lamata d'Angelo : contacts à reprendre. Le propriétaire s'est manifesté en réunion publique.
- Parcelle C59, 5 rue de la Fare, Consorts Palamoudian : documents d'arpentage préparés pour détachement de parcelle. Les propriétaires sont opposés à la vente.

Pas de nouvelle acquisition en 2016.

**Elaboration dossier de DUP** suite à absence de possibilité de négociations à l'amiable :

- Délibération du conseil métropolitain du 17/10/16 autorisant le Président de la Métropole à saisir la Préfecture pour l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP.
- Le Conseil Métropolitain devra approuver le bilan de la concertation préalablement à la saisine de la préfecture en vue de DUP.

**Acquisition de parcelles :** Une délibération métropolitaine du 15 décembre 2016 acte du déclassement du domaine public routier métropolitain de l'emprise sise à l'angle ouest des rues Nationale et de la Fare.

Pas de nouvelle acquisition en 2016.

**Evictions commerciales :** 2 évictions sont actuellement en préparation pour les deux baux commerciaux du 36, rue des Dominicaines.

### **Gestion du patrimoine**

- La parcelle C257 a été mise à la disposition des entreprises titulaires du marché de requalification de la place de la Fare (pôle Korsec) jusqu'à la fin prévisionnelle du chantier (fin octobre 2017).
- Taxes foncières et assurances du 36, rue des Dominicaines.

## Travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6025/311-Place Providence	-218 484		
B : 6025/312-Cma	-293 692	-15 115	5,15%
A30-Travaux Préparatoires	-512 176	-15 115	2,95%
B : 6025/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-118 265	-537	0,45%
A40-Travaux	-118 265	-537	0,45%
B : 6025/450-Place Providence	-2 365 500		
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-2 365 500		
B : 6025/461-Place de la Providence	-310 078		
B : 6025/462-Honoraires Techniques Cma	-297 042	-4 260	1,43%
A60-Honoraires Techniques	-607 120	-4 260	0,70%

Pas de dépense sur ces postes en 2016 hormis la suivante.

**Travaux préparatoires :** Dans le cadre de la mise à disposition de la parcelle C257 par la SOLEAM à Eurovia des investigations sur la pollution des sols ont été réalisées par l'entreprise ERG Environnement. Dans la limite des investigations et analyses réalisées, les résultats analytiques ont mis en évidence :

- La présence de composés organiques dans de faibles teneurs,
- La présence de métaux lourds (cuivre et zinc très ponctuellement en T7 (l'un des emplacements de prélèvement) ainsi que plomb de manière généralisée) dans des teneurs dépassant les valeurs de bruit de fond local.

Des investigations complémentaires, notamment sur les autres terrains constituant l'assiette foncière totale du projet seront réalisées.

## Dépenses annexes :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6025/A111-Actions de Communication Place de la Providence	-25 620		
B : 6025/A112-Actions de Communication et de Concertation Cma	-14 880		
B : 6025/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-7 680		
B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-9 000		
Aa20-Frais Divers	-57 180		

### Actions de communication et de concertation CMA

**L'îlot des Bains - Centre Municipal d'Animation :** Concertation tenue du 20/02/17 au 20/03/17 : exposition et permanences en mairie de secteur, réunion publique le 16/03/17; bilan à faire approuver en conseil métropolitain prévu le 18/05/17

## Rémunération du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6025/A400-Rémunération Forfaitaire	-624 681	-456 102	73,01%
B : 6025/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux Cma	-47 267	-1 820	3,85%
B : 6025/A413-Rémunération sur Dépenses Travaux (Pla	-192 937		
B : 6025/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-72 110		
B : 6025/A440-Rémunération de Liquidation	-14 805		
Aa40-Rémunération Société	-951 800	-457 922	48,11%

OPERATION GRAND CENTRE VILLE :

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale pôle Nationale Providence au 31/12/2016

**Rémunération de base annuelle :** La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€. La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 624 681,25 €. Application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

**Rémunération sur dépenses travaux :** suivant ratio de 8% appliqué sur les dépenses de travaux HT de chaque exercice. La mise en œuvre de travaux de neutralisation et de mise en sécurité des biens en 2015 a généré de la rémunération sur travaux.

## RECETTES

### Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	359 640		
A : 6025/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	559 800		
A : 6025/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	186 120		
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 105 560		

**Cession de surfaces à réhabiliter :** Il est prévu de céder pour réhabilitation les 333 m<sup>2</sup> du 36, des Dominicaines pour un coût de 900 € HT/m<sup>2</sup>.

**Cessions de charges foncières pour du logement neuf libre :** Il est prévu de céder les charges foncières de l'immeuble mixte CMA/logements à 300 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour le logement. Il est retenu une superficie de 1 555 m<sup>2</sup> SDP de logements d'après l'un des scénarii de l'étude de faisabilité. Ces paramètres seront consolidés à l'issue de la procédure de dialogue compétitif.

**Cession de surfaces pour activités/commerces :** Il est prévu de céder les charges foncières de l'immeuble mixte CMA/logements à 150 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour le CMA. Il est retenu une superficie de 1 034 m<sup>2</sup> SDP pour le CMA d'après l'un des scénarii de l'étude de faisabilité. Ces paramètres seront consolidés à l'issue de la procédure de dialogue compétitif.

### Participations du Concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	117 533	117 533	100%
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	1 553 969		
Ar42-Participations en Nature Vdm	400 000	400 000	100%
A : 6025/441-Place Providence	3 231 297		

**Participation en nature :** Transfert par la Ville du 36, rue des Dominicaines et du terrain cadastré C257 au profit de l'opération pour une valeur respective de 100 k€ et 300 k€.

**Requalification de la place de la Providence :** Coût des études (122 K€), des travaux préparatoires (archéologie 311 K€), travaux d'aménagement (450 K€), honoraires techniques (461 K€), actions de communication et de concertation, 50% assistance informatique pour cartographie et frais de consultation et d'appel d'offre, rémunération sur dépenses travaux.

## Participations aux équipements VDM

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6025/430-Cma Providence	553 476		
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	553 476		

Le ratio suivant superficie CMA/(superficie CMA + superficie logements) (1034/(1034+1555)) est appliqué à la somme des rubriques budgétaires suivantes : acquisition immeubles, acquisitions parcelles, évictions commerciales, frais d'acquisition, déduction de l'apport en nature parcelle C257, relogements définitifs, cession-démolition et mise en état des sols, travaux de construction d'équipements publics, honoraires techniques autres, communication et concertation; 50% des frais d'assistance informatique pour SIG et des frais de consultation et d'appel d'offre, rémunération travaux. La Ville ne participe donc que sur l'assiette des dépenses relatives à l'équipement.

Par ailleurs, la recette générée par la vente des charges foncières pour le CMA est déduite en totalité de la participation aux équipements.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6025/510-Produits de Gestion Locative	48 612	31 842	65,50%
A : 6025/520-Produits Divers	8	8	100,00%
Ar50-Produits de Gestion	48 620	31 850	65,51%

## Produits de gestion locative

Ils correspondent aux loyers des baux commerciaux soit un commerce de tissus en rdc et un hôtel dans les étages au 36, rue des Dominicaines. Il est prévu que les commerçants arrêtent leur activité en 2017 avec l'extinction de ces baux, nécessaires à la réhabilitation de l'immeuble.

---

**LES PERSPECTIVES 2017 ET SUIVANTES :****L'ilot des Bains (périmètre délimité par les rues du Baignoir//Dominicaines//Fare//Nationale)**

- Dépôt dossier de DUP : juillet 2017
- Montage foncier : à développer avec l'aide d'un notaire et en collaboration avec les services dédiés de la Ville
- Dialogue compétitif : à préparer avec la Ville, future propriétaire et utilisatrice de l'équipement

**DEPENSES****Etudes préalables :**

- **Programmation urbaine de la Place de la Providence.** Le programme technique et fonctionnel sera produit suite au choix d'un pré-programme par un Comité de pilotage spécifique. Le pré-programme a été remis en avril 2017 ; une reprise par un autre prestataire a été rendue nécessaire pour finaliser de manière satisfaisante cette phase.
- Le planning prévisionnel est le suivant :
  - Présentation du pré-programme à l'ABF: 31 août 2017
  - Présentation du pré-programme en comité technique : septembre 2017

OPERATION GRAND CENTRE VILLE :

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale pôle Nationale Providence au 31/12/2016

- Validation d'un scenario de pré-programme par le Comité de Pilotage : octobre 2017
- Finalisation du programme technique et fonctionnel et études de faisabilité: décembre 2017
- Choix d'un parti d'aménagement et validation du programme fonctionnel détaillé : janvier 2018

## Foncier

### Acquisitions d'immeubles

Désignation	Montant	M <sup>2</sup>	Prix par N	Commentaire	Date CV ou AF	Date AA
36 dominicaines	100 000 €	333 m2 habitable	300 €		31/03/2014	10/07/2014
801C 230- 42 rue du baignoir	242 000 €	273 m2	0 €	SCI SABRINA	DEMOLI	31/12/2019 00/00/00
801C 256- 29 rue Nationale	120 000 €	56 m2 habitable	0 €	Consorts LAMATA	Immeuble utilisé p	31/12/2019 00/00/00

Parcelles C59, C230, C244, C256 : après des tentatives à l'amiable infructueuses, il s'avère nécessaire d'acquérir ce foncier par voie d'expropriation. Le Conseil Métropolitain devra approuver le bilan de la concertation préalablement à la saisine de la préfecture en vue de la prise d'un arrêté de DUP. Le calendrier sommaire est donc le suivant :

- Mise en œuvre de la concertation : février-mars 2017
- Validation du bilan de la concertation de l'OGCV par le conseil métropolitain : mai 2017
- Saisine de la Préfecture par la Métropole sur la base du dossier d'enquête préalable : juillet 2017
- Enquête publique : octobre-décembre 2017
- Arrêté de DUP notifié par la préfecture : mars 2018
- Ordonnance d'expropriation : août 2018
- Finalisation de la maîtrise foncière : septembre 2019

Les contacts seront néanmoins à reprendre avec les propriétaires suite à la concertation pour tenter une négociation à l'amiable.

### Acquisitions de locaux

Désignation	Montant	M <sup>2</sup>	Prix par N	Commentaire	Date CV ou AF	Date AA
5 Fare -local Hamman - détachement C59	88 000 €	80 m2 habitable	1000 €	PALAMOUDIAN	DEMOLI	31/12/2019 00/00/00
801C 230- 42 rue du baignoir	258 500 €	539 m2 habitable	435,99 €	SCI SABRINA	DEMOLI	31/12/2019 00/00/00

Idem que plus haut.

### Acquisitions de parcelles

Désignation	Montant	M <sup>2</sup>	Prix par N	Commentaire	Date CV ou AF	Date AA
801 C 257- Terrain VDM Angle rue Fare et N	300 000 €	387 m2 habitable	775 €	29-31 rue Nationale	DEMOLI	18/12/2014 18/12/2014
801 C 174- Parking providence à déclasser	0 €	2023 m2	0 €		VDM	31/12/2017 00/00/00
801 C 190- Place René Sarvil à déclasser	0 €	231 m2	0 €			31/12/2017 00/00/00
801 C 257- MPM à déclasser Angle rue Fare	100 000 €	131 m2 habitable	0 €	29-31 rue Nationale	Terrain nu. La supe	31/12/2017 00/00/00
801 C 244 - 27 rue Nationale	60 300 €	67 m2 habitable	900 €	SCI SABRINA	DEMOLI	31/12/2019 00/00/00

- Demande de désaffectation du parking : début 2018. 3 mois avant la remise de l'AVP en prévision du diagnostic archéologique préventif.

## Evictions commerciales

Désignation	Montant	M <sup>2</sup>	Prix par N	Commentaire	Date CV ou AF
36 Dominicaines	130 000 €	0 m <sup>2</sup> utile	0 €	SOLEAM	Mr HAYOUMA : gé 31/12/2017
36 Dominicaines	50 000 €	0 m <sup>2</sup> utile	0 €	SOLEAM	M. Chouia : gérant 31/12/2018
42 Baignoir	130 000 €	0 m <sup>2</sup> utile	0 €	SCI SABRINA	SARL Idouska. Mag 31/12/2019
5 Fare - détachement C59	40 000 €	0 m <sup>2</sup> utile	0 €	PALAMOUDIAN	Bail commercial av 31/12/2019
801C 256- 29 rue Nationale	60 000 €	56 m <sup>2</sup> habitable	0 €	Consorts LAMATA	Bail commercial au 31/12/2019

- Bail commercial du rdc du 36, rue des Petites Marie: une négociation à l'amiable est en cours. Un avis de France Domaine du 3 février 2017 estime l'éviction commerciale à 130 000 € HT sur la base du bilan des années 2012-2013 et 2014. La négociation sera conclue à la fin de l'année 2017. Ce commerce peut également être maintenu si la négociation n'aboutit pas.
- Eviction commerciale de l'activité d'hôtel dans les étages du même immeuble. Le titulaire du bail a été assigné au TGI pour le 27 juin 2017. Ce dossier pourrait se conclure au premier semestre 2018.

## Gestion du patrimoine

RAS

## Travaux

### Travaux préparatoires à cessions - Démolitions, mise en état des sols

- Démolitions sur l'îlot des bains : parcelles C59, C230, C256. T1 2020.
- Dépollution des sols du périmètre du projet d'équipement périscolaire : T2 2020.
- Fouilles archéologiques sur l'îlot des bains : T3-T4 2020
- Fouilles archéologiques préventives Place de la Providence : premier semestre 2018. Ce calendrier est fonction de la stratégie de traitement de ce sujet directement lié à la problématique de clôture du parking.
- Fouilles archéologiques Place de la Providence : S1 2019. Ce calendrier dépend de l'ampleur des travaux à réaliser, encore inconnue.

### Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs

- Aménagement de la Place de la Providence : S1 2020 – 2021

### Honoraires techniques :

- Indemnités de niveau ESQ ou APS pour les candidats invités à participer au dialogue compétitif pour le programme mixte logements-CMA.
- Maîtrise d'œuvre pour la Place de la Providence : une consultation de maîtrise d'œuvre sera organisée sur la base du programme technique et fonctionnel validé par le comité de pilotage spécifique à la requalification de la Place de la Providence. Le type de consultation reste encore à définir : procédure formalisée ou concours. La maîtrise d'œuvre ne pourra cependant pas être lancée avant la période de concertation. Le calendrier reste donc à préciser.
- Suivi des éventuelles fouilles archéologiques selon prescriptions des services de l'état, le calendrier est lui aussi à préciser suivant les options retenues sur:
  - L'équipement périscolaire de l'îlot des Bains :
  - La place de la Providence

OPERATION GRAND CENTRE VILLE :

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale pôle Nationale Providence au 31/12/2016

## Dépenses annexes

**Frais de consultation et d'appel d'offres :** des provisions sont faites en prévision des divers appels d'offres à lancer.

**Actions de communication et de concertation :** en 2017 des actions de concertation et de communication seront mises en œuvre à la fois sur la place Providence ainsi que sur l'îlot des bains. Pour la Place de la Providence la concertation aura lieu suite au choix d'un pré-programme par le comité de pilotage.

## Rémunération

**Rémunération de base annuelle :** La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€. La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 624 681,25 €. Il reste à prendre 168 579,68 € jusqu'en 2021.

Application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

**Rémunération sur atteinte sur objectifs :** Cette rémunération est applicable dans le cadre de la cession d'un immeuble à réhabiliter et de la vente de charges foncières. Sont concernés : la cession du 36, rue des Dominicaines à réhabiliter et la vente de charges foncières pour construction de logements (libres) et de locaux de commerce et d'activités (programme mixte CMA-logements).

**Rémunération sur dépenses travaux :** Cette rémunération correspond à 8% des dépenses annuelles de travaux et honoraires techniques.

**Rémunération de liquidation :** Correspond à 0,5% de la demie-somme des dépenses et des recettes HT de l'opération.

## **RECETTES**

**Cession de surfaces à réhabiliter :** Cession de l'immeuble libre du 36, rue des Dominicaines à réhabiliter. Désignation de l'opérateur par appel à projet. Cession prévue mi-2018.

Désignation	Montant	M <sup>2</sup>	Prix par N	Commentaire	Date CV ou AF
36 dominicaines	299 700 €	333 m <sup>2</sup>	900 €		31/12/2018

**Cession de charges foncières de logements neufs libres :** Dans le cadre du projet de construction d'un immeuble mixant équipement périscolaire et logements dans les étages, un dialogue compétitif sera organisé pour retenir un opérateur. Cession prévue début 2021.

Désignation	Montant	M <sup>2</sup>	Prix par N	Commentaire	Date CV ou AF
îlots des bains	466 500 €	1555 m <sup>2</sup> sdp	300 €		31/01/2021

**Cessions de surfaces pour activités / commerce :** Dans le cadre du projet de construction d'un immeuble mixant équipement périscolaire et logements dans les étages. Un appel à projet sera organisé pour retenir un opérateur. Cession prévue début 2021.

Désignation	Montant	M <sub>2</sub>	Prix par N	Commentaire	Date CV ou AF
Centre Municipal d'animation-ilot	155 100 €	1034	m2 sdp	150 €	31/01/2021

**Locations :** Perception des loyers des baux commerciaux du 36, rue des Dominicaines. Fin escomptée fin 2017.

**Participation VDM à l'équilibre du bilan :** La Concession Grand Centre-Ville étant transférée à la Métropole au 1er janvier 2016, la participation à l'équilibre de cette opération n'incombe plus à la Ville de Marseille à partir de cette date. De ce fait, le montant de la participation à l'équilibre de la Ville de Marseille rééquilibre uniquement le budget jusqu'à fin 2015. A partir du 1er janvier 2016, la Métropole, en tant que nouveau concédant, a en charge la participation complémentaire à l'équilibre.

**Participation Métropole à l'équilibre du bilan :** La participation à l'équilibre du bilan de l'opération de la Ville de Marseille s'est arrêtée au 1<sup>er</sup> janvier 2016, date à laquelle la métropole Aix-Marseille est devenue concédant de l'opération. Aussi, la participation à l'équilibre de l'opération a été reprise par la Métropole.

**Participation en nature :** Il s'agit de l'apport par la Ville au bénéfice du projet de la parcelle C257 de l'îlot des bains et du 36, rue des Dominicaines.

#### **Participation aux équipements publics Ville :**

- Le ratio suivant  $\text{superficie CMA} / (\text{superficie CMA} + \text{superficie logement})$  ( $1034 / (1034 + 1555)$ ) est appliqué à la somme des rubriques budgétaires suivantes : acquisition immeubles, acquisitions parcelles, évictions commerciales, frais d'acquisition, déduction de l'apport en nature parcelle C257, relogements définitifs, cession-démolition et mise en état des sols, travaux de construction d'équipements publics, honoraires techniques autres, communication et concertation; 50% des frais d'assistance informatique pour SIG et des frais de consultation et d'appel d'offre, rémunération travaux. Ceci permet la participation de la Ville aux dépenses concernant l'équipement et uniquement à celles ci.
- Par ailleurs, la recette générée par la vente des charges foncières pour le CMA (cession de surfaces pour activités/commerce) est déduite en totalité de la participation aux équipements à la charge de la Ville.
- A l'issue des travaux, l'équipement sera vendu directement à la ville de Marseille par l'opérateur retenu à l'issue de la procédure de dialogue compétitif.

---

**Participation aux équipements publics Métropole :** Place Providence : cette participation est calculée sur le total du coût des études, des travaux préparatoires (archéologie), travaux d'aménagement, honoraires techniques, actions de communication et de concertation, 50% assistance informatique pour cartographie et frais de consultation et d'appel d'offre, rémunération sur dépenses.

---

## ECART SUR LES VARIATIONS BUDGETAIRES HT

### DEPENSES

#### Etudes préalables :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6025/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-124 454	-9 250	-115 204
B : 6025/121-Centre Municipal d'Animation Providence		-59 272	59 272
B : 6025/122-Place de la Providence		-59 792	59 792
A10-Etudes	-124 454	-128 314	3 860

**Etudes préalables-Architecte/Urbaniste :** cette ligne a été scindée mais le budget n'est pour l'instant pas encore affecté.

**Centre municipal d'animation :** cette ligne contient ce qui est déjà engagé en termes d'études sur le CMA (Programmation, Etude de faisabilité, note patrimoniale etc.) plus du prévisionnel en ce qui concerne des prestations de géomètre, ou d'AMO Développement Durable.

**Place de la Providence :** cette ligne contient ce qui est déjà engagé en termes d'études sur la Place de la Providence (Programmation, Etude de faisabilité, Etude de circulation, relevé de la place et de ses abords, note patrimoniale etc.). Une provision pour des prestations de géomètre a été ajoutée.

#### Foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6025/200-Acquisitions Immeubles	-474 000	-462 000	-12 000
B : 6025/220-Acquisitions Locaux Diffus	-346 500	-346 500	
B : 6025/230-Acquisitions de Parcelles	-460 300	-460 300	
B : 6025/240-Gestion du Patrimoine	-60 302	-217 696	157 394
B : 6025/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-485 482	-414 839	-70 643
B : 6025/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-74 505	-84 497	9 992
B : 6025/270-Relogements Temporaires	-49 000	-21 000	-28 000
B : 6025/280-Relogements Définitifs	-49 500	-33 000	-16 500
B : 6025/281-Relogements Définitifs Cma		-3 300	3 300
A20-Acquisitions	-1 999 589	-2 043 132	43 543

**Gestion du patrimoine :** Une provision de 50€/m2 de foncier détenu par la SOLEAM sert à déterminer le montant. Ce coût unitaire est appliqué aussi à des parcelles non bâties (comme la Place de la Providence) ce qui augmente la superficie à laquelle est soumise cette provision.

**Indemnités d'éviction commerciales :** Les variations sont dues à plusieurs facteurs

- Suppression de l'indemnité d'éviction commerciale du commerce situé au 42, rue du Baignoir (parcelle C230) de 130 000 € qui était comptée deux fois dans le précédent CRAC
- Réévaluation à 130 000 € de l'indemnité commerciale du commerce du tissus situé au rez-de-chaussée du 36, rue des Dominicaines suite à une estimation de France Domaine.
- Réévaluation de l'éviction commerciale de l'hôtel meublé du 36, rue des Dominicaines à 50 000 € en prévision du jugement au tribunal.
- Abandon de la prévision pour aléa de 10%

**Dépenses liées aux acquisitions :** dans le précédent CRAC, la TVA à 20% n'était pas incluse dans le calcul des dépenses liées aux acquisitions, elle l'est maintenant. Malgré la diminution du budget d'acquisition d'immeubles nous constatons pour cette raison une augmentation de 9 992 € HT.

**Relogement temporaire :** Ce poste diminue car il est estimé que 3 ménages sont à reloger temporairement au 36, rue des Dominicaines à 7000€/ménage en 2018. Dans le CRAC précédent ce nombre était porté à 7 (sur la dizaine de ménages occupants estimée) ce nombre a été réajusté car il ne semble pas nécessaire d'opérer des relogements temporaires pour tous les occupants

**Relogement définitif :** Ce poste diminue car il est estimé qu'en 2018, 7 ménages à 3300€/ménage issus du 36, Dominicaines seront à reloger définitivement suivis en 2019-2020 des 3 ménages issus de 36, rue des Dominicaines relogés temporairement en première phase.

**Relogement définitif CMA :** le relogement nécessaire au projet de Centre Municipal d'Animation (1 ménage occupe le périmètre) fait l'objet d'une ligne budgétaire spécifique pour pouvoir calculer la participation à l'équipement de la Ville de Marseille (voir plus haut).

## Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6025/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-453 865		-453 865
B : 6025/311-Place Providence		-182 070	182 070
B : 6025/312-Cma		-244 744	244 744
A30-Travaux Préparatoires	-453 865	-426 814	-27 051
B : 6025/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-121 358	-98 563	-22 795
A40-Travaux	-121 358	-98 563	-22 795
B : 6025/450-Place Providence	-1 971 250	-1 971 250	
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 971 250	-1 971 250	
B : 6025/461-Place de la Providence		-258 398	258 398
B : 6025/462-Honoraires Techniques Cma	-296 455	-247 535	-48 920
A60-Honoraires Techniques	-296 455	-505 933	209 478

**Cession-démolition, mise en état des sols :** Cette rubrique a été supprimée et scindée en deux pour pouvoir calculer la participation aux équipements de chaque collectivité. Une diminution de 27 051 € apparaît, expliquée ci-dessous.

**Place de la Providence :** provision pour les fouilles archéologiques à 90€/m<sup>2</sup> x 2023m<sup>2</sup>. La démolition du parking et de ses annexes était prévue au CRAC précédent pour 24 276 € TTC et a été maintenant intégrée dans le prix de l'aménagement de la Place de la Providence.

**Centre Municipal d'Animation :** cette provision comprend la démolition des ruines des parcelles C 230 et C 256 à 50€/m<sup>2</sup>, démolition du bâtiment en Rez de Chaussée appartenant au Hammam au 5, rue de la Fare (avec aménagement des mitoyens) à 70€/m<sup>2</sup>, des frais hors démolition (dépose réseaux etc.) - 15% et la dépollution des sols.

**Divers et imprévus :** 5% du coût des travaux (hors cession-démolition et mise en état des sols).

### Honoraires techniques

Place de la Providence : création de cette ligne pour le calcul de la participation aux espaces publics de la métropole : 4750m<sup>2</sup> à 415€/m<sup>2</sup>.

Centre Municipal d'Animation : l'augmentation vient de la provision pour la rémunération (235 200 € HT) des 3 participants au dialogue compétitif avec un rendu de niveau ESQ-APS (14% des coûts de MOE). Forfait de rémunération du MOE estimé à 10%. Enveloppe prévisionnelle du bâtiment estimée à 5,6 M€ HT (source étude de faisabilité AREP, mars 2017) dont 2,19 M€ pour CMA (source, estimation du coût prévisionnel des travaux, Alpha i & Co, décembre 2016)

## Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6025/A111-Actions de Communication Place de la Providence		-21 350	21 350
B : 6025/A112-Actions de Communication et de Concertation Cma	-33 750	-12 400	-21 350
B : 6025/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-6 400	-6 400	
B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-7 500	-7 500	
B : 6025/A300-TVA non Récupérable		-2 328	2 328
Aa20-Frais Divers	-47 650	-49 978	2 328

Actions de communication : cette ligne a été scindée en deux lignes budgétaires distinguant le CMA de la Place de la Providence, ceci afin de calculer la participation aux équipements publics. Pas d'écart à constater par rapport au précédent CRAC.

TVA non récupérable : cette perte de TVA est due au fait que les loyers perçus au titre des baux commerciaux du 36, rue des Dominicaines ne sont pas payés en TVA.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6025/A400-Rémunération Forfaitaire	-193 061	-624 681	431 620
B : 6025/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux Cma	-227 434	-47 267	-180 167
B : 6025/A413-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)		-192 937	192 937
B : 6025/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-60 610	-72 110	11 500
B : 6025/A440-Rémunération de Liquidation	-14 454	-14 805	351
Aa40-Rémunération Société	-495 559	-951 800	456 241

**Rémunération forfaitaire :** La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€. La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 624 681,25 €. Il reste à recouvrir 168 579,68 € jusqu'en 2021.

Application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61 M€ HT.

**Rémunération sur dépenses travaux :** Cette rémunération correspond à 8% des dépenses annuelles de travaux. Elle a été scindée en deux lignes distinguant le CMA de la Place de la Providence, ceci afin de calculer les participations aux équipements publics de la Ville de Marseille d'une part, de la Métropole AMP d'autre part. L'augmentation globale de 12 770 € est due à l'augmentation des honoraires techniques pour le CMA (voir explication plus haut).

**Rémunération sur atteinte objectifs :** L'augmentation de cette rémunération de 11 500 € est due à la prise en compte des recettes générées par la cession de charges foncières pour du commerce et de l'activité (CMA) et à l'ajustement des superficies de charges foncières à céder sur la base de l'étude de faisabilité de AREP.

**Rémunération sur liquidation :** Cette rémunération étant calculée sur les dépenses, la modification de ces dernières entraîne une modification de cette rémunération à hauteur de 351 €.

On constate que l'augmentation totale de la rémunération société de ce pôle égale à 456 241 € est majoritairement due à la nouvelle clé de répartition de la rémunération forfaitaire.

## RECETTES

### Cession

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	299 700	299 700	
A : 6025/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	286 733	466 500	179 767
A : 6025/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	143 400	155 100	11 700
Ar10-Ventes Charges Foncières	729 833	921 300	191 467

**Cession de charges foncières logements neufs libres :** Suite à l'étude de faisabilité de mars 2017, une superficie de plancher de 1 555 m<sup>2</sup> (contre 1 496 m<sup>2</sup> précédemment) a été retenue avec un prix unitaire de 300 € HT contre 192 € HT dans le précédent CRAC. C'est ainsi que l'on constate une augmentation de 179 767 €.

**Cession de surfaces pour activités/commerces :** Suite à l'étude de faisabilité la superficie dédiée au CMA a été augmentée à 1 034 m<sup>2</sup> (contre 956 m<sup>2</sup>) d'où une augmentation du montant de ces cessions de 11 700 €.

### Participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	371 200	117 533	-253 667
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	-285 876	1 553 969	1 839 845
Ar42-Participations en Nature Vdm	400 000	400 000	
A : 6025/441-Place Providence	2 645 380	2 692 748	47 368
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	2 645 380	2 692 748	47 368
<b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>	<b>3 130 704</b>	<b>4 764 250</b>	<b>1 633 546</b>

**Participation à l'équilibre VDM :** la Concession Grand Centre Ville étant transférée à la Métropole au 1er janvier 2016, la participation à l'équilibre de cette opération n'incombe plus à la Ville de Marseille à partir de cette date. De ce fait, le montant de la participation à l'équilibre de la Ville de Marseille rééquilibre uniquement le budget jusqu'à fin 2015. A partir du 1er janvier 2016, la Métropole, en tant que nouveau concédant aura à charge la participation complémentaire à l'équilibre.

**Participation à l'équilibre Métropole :** comme expliqué ci-dessus la Métropole est devenue concédant de l'opération au 1er janvier 2016. A ce titre, elle a repris à sa charge la participation à l'équilibre de l'opération.

**Participation aux équipements Métropole :** cette participation comprend le coût des études, des travaux préparatoires (archéologie), des travaux d'aménagement de la place de la Providence, les honoraires techniques pour la Place de la Providence, les actions de communication et de concertation, 50% de l'assistance informatique pour la cartographie et frais de consultation et d'appel d'offre, et la rémunération sur dépenses travaux Place de la Providence. La participation aux équipements augmente du fait de l'ajout du coût des actions de communication, et d'évolutions du coût des études et de la rémunération travaux, ainsi que d'ajustements au niveau de la TVA.

## Participation aux équipements publics Ville

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6025/430-Cma Providence	1 617 063	461 230	-1 155 833
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	1 617 063	461 230	-1 155 833

Ratio superficie CMA/superficie totale de l'immeuble appliqué aux coûts d'acquisition des immeubles, d'acquisitions des parcelles (déduction faite de l'apport en nature de la parcelle C257), des évictions commerciales, des frais d'acquisition, des relogements définitifs, des démolitions et mise en état des sols, des travaux de construction d'équipements publics, des honoraires techniques, des actions de communication et de concertation, de 50% des frais d'assistance informatique pour cartographie et des frais de consultation et d'appel d'offre, de la rémunération travaux. La recette générée par la vente des charges foncières pour le CMA (cession de charges foncières commerces/activités) est déduite en totalité de la participation aux équipements.

On constate ainsi une baisse de cette participation de 1 155 833 €.

## Produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6025/510-Produits de Gestion Locative	37 215	48 612	11 397
A : 6025/520-Produits Divers	8	8	
Ar50-Produits de Gestion	37 223	48 620	11 397

**Produits de gestion locative :** L'augmentation est due à l'augmentation de la durée pendant laquelle seront perçus les loyers du 36, rue des Dominicaines.

ANNEXES  
**ECART ENTRE LE PREVISIONNEL ET LE REEL 2016**

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	ECART 2016	Commentaires
	<b>DEPENSES</b>				
	Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	54 600	18 300	-36 300	
	<b>Somme A10-Etudes</b>	<b>54 600</b>	<b>18 300</b>	<b>-36 300</b>	
	Acquisitions Collectivités	0	0	0	
	Acquisitions Immeubles	0	0	0	
	Acquisitions Logements Diffus	0	0	0	
	Indemnités d' Evictions Commerciales	44 000	0	-44 000	Décalage acq hotel 36 Dominicaines
	Dépenses Liées aux Acquisitions	0	1 449	1 449	
	Relogements Temporaires	0	0	0	
	Relogements Définitifs	0	0	0	
	Acquisitions Locaux Diffus	0	0	0	
	Acquisitions de Parcelles	0	0	0	
	Gestion du Patrimoine	16 650	733	-15 917	Non consommé
	<b>Somme A20-Acquisitions</b>	<b>60 650</b>	<b>2 182</b>	<b>-58 468</b>	
	Tvx Préparatoires à Cession-Démolition, Mise en État des So	10 000	2 031	-7 969	
	<b>Somme A30-Mise en Etat des So</b>	<b>10 000</b>	<b>2 031</b>	<b>-7 969</b>	
	Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	0	0	0	
	Tvx d'Office Ravalement de Façades	0	0	0	
	Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	500	69	-431	
	Tvx de Construction de Places de Parking	0	0	0	
	Tvx de Construction d'Équipements Publics	0	0	0	
	Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	0	0	0	
	Honoraires Techniques	1 200	2 400	1 200	
	<b>Somme A50-Travaux</b>	<b>1 700</b>	<b>2 469</b>	<b>769</b>	
	Actions de Communication et de Concertation	15 000	0	-15 000	
	Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	1 536	0	-1 536	
	Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	1 500	0	-1 500	
	<b>Somme Aa20-Frais Divers</b>	<b>18 036</b>	<b>0</b>	<b>-18 036</b>	
	Frais sur Emprunts (Courtage...)	0	23	23	
	Intérêts sur Emprunts	207	1 497	1 290	Répartition en % sur opérations (0,83%)
	Intérêts Court Terme	0	0	0	
	<b>Somme Aa30-Frais Financiers</b>	<b>207</b>	<b>1 520</b>	<b>1 313</b>	
	Rémunération Forfaitaire	104 277	102 247	-2 030	Répartition en % sur opérations (1,16%)
	Rémunération sur Dépenses Travaux	780	357	-423	
	Rémunération sur Atteinte Objectifs	0	0	0	
	Rémunération de Liquidation	0	0	0	
	<b>Somme Aa40-Rémunération Société</b>	<b>105 057</b>	<b>102 604</b>	<b>-2 453</b>	
	TVA non Récupérable	0	0	0	
	TVA Reversée	0	0	0	
	Crédits de TVA	0	0	0	
	<b>Somme Aa50-TVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>250 250</b>	<b>129 105</b>	<b>-121 145</b>	

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	ECART 2016	Commentaires
	<b>RECETTES</b>				
	Cessions de Surfaces à Réhabiliter	0	0	0	
	Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	0	0	0	
	Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	0	0	0	
	Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	0	0	0	
	Cessions Logements Restructurés	0	0	0	
	Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	0	0	0	
	Cessions Places de Parking	0	0	0	
	<b>Somme Ar10-Ventes Charges Foncières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Cessions Concédant	0	0	0	
	<b>Somme Ar20-Cessions Collectivités</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Subventions Annu	0	0	0	
	<b>Somme Ar30-Subventions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Participation à l'Équilibre Vdm	371 200	123 094	-248 106	Répartition en % sur opérations (0,83%)
	Participations à l'Équilibre Métropole	0	54 185	54 185	Répartition en % sur opérations (0,83%)
	Participation en Nature	0	0	0	
	Participations aux Équipements Publics Vdm	323 413	0	-323 413	
	Participations aux Équipements Publics Mpm	0	0	0	
	<b>Somme Ar40-Participations</b>	<b>694 613</b>	<b>177 279</b>	<b>-517 334</b>	
	Produits de Gestion Locative	13 927	11 294	-2 633	Loyer 36 Dominicaines
	Produits Divers	0	0	0	
	Participations Constructeurs	0	0	0	
	<b>Somme Ar50-Produits de Gestion</b>	<b>13 927</b>	<b>11 294</b>	<b>-2 633</b>	
	Produits Financiers	0	0	0	
	<b>Somme Ar60-Produits Financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>708 540</b>	<b>188 573</b>	<b>-519 967</b>	

VARIATION 2016

458 290 59 468 -398 822

TABLEAU DES ECARTS HT : 6025-POLE PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6025/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-124 454	-9 250	-115 204
B : 6025/121-Etudes Cma Providence		-59 272	59 272
B : 6025/122-Etudes Place de la Providence		-59 792	59 792
A10-Etudes	-124 454	-128 314	3 860
B : 6025/200-Acquisitions Immeubles	-474 000	-462 000	-12 000
B : 6025/220-Acquisitions Locaux Diffus	-346 500	-346 500	
B : 6025/230-Acquisitions de Parcelles	-460 300	-460 300	
B : 6025/240-Gestion du Patrimoine	-60 302	-217 696	157 394
B : 6025/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-485 482	-414 839	-70 643
B : 6025/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-74 505	-84 497	9 992
B : 6025/270-Relogements Temporaires	-49 000	-21 000	-28 000
B : 6025/280-Relogements Définitifs	-49 500	-33 000	-16 500
B : 6025/281-Relogements Définitifs Cma		-3 300	3 300
A20-Acquisitions	-1 999 589	-2 043 132	43 543
A30-Travaux Préparatoires	-453 865	-426 814	-27 051
A40-Travaux	-121 358	-98 563	-22 795
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 971 250	-1 971 250	
A60-Honoraires Techniques	-296 455	-505 933	209 478
B : 6025/A111-Actions de Communication Place de la Providence		-21 350	21 350
B : 6025/A112-Actions de Communication et de Concertation Cma	-33 750	-12 400	-21 350
B : 6025/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-6 400	-6 400	
B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-7 500	-7 500	
B : 6025/A300-TVA non Récupérable		-2 328	2 328
Aa20-Frais Divers	-47 650	-49 978	2 328
Aa30-Frais Financiers	-4 643	-19 615	14 972
B : 6025/A400-Rémunération Forfaitaire	-193 061	-624 681	431 620
B : 6025/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux Cma	-227 434	-47 267	-180 167
B : 6025/A413-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)		-192 937	192 937
B : 6025/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-60 610	-72 110	11 500
B : 6025/A440-Rémunération de Liquidation	-14 454	-14 805	351
Aa40-Rémunération Société	-495 559	-951 800	456 241
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-5 514 823</b>	<b>-6 195 399</b>	<b>680 576</b>
A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	299 700	299 700	
A : 6025/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	286 733	466 500	-179 767
A : 6025/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	143 400	155 100	-11 700
Ar10-Ventes Charges Foncières	729 833	921 300	191 467
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	371 200	117 533	-253 667
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	-285 876	1 553 969	1 839 845
Ar42-Participations en Nature Vdm	400 000	400 000	
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	1 617 063	461 230	-1 155 833
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	2 645 380	2 692 748	47 368
Ar50-Produits de Gestion	37 223	48 621	11 398
<b>Sous-total recettes</b>	<b>5 514 823</b>	<b>6 195 401</b>	<b>680 578</b>

OPERATION GRAND CENTRE VILLE :

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale pôle Nationale Providence au 31/12/2016

## Bilan prévisionnel TTC : 6025-POLE PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA TTC au 31/12/16	
	Budget actualisé		
B : 6025/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-9 250	-1 850	-11 100
B : 6025/121-Etudes Cma Providence	-59 272	-12 014	-71 286
B : 6025/122-Etudes Place de la Providence	-59 792	-11 892	-71 684
A10-Etudes	-128 314	-25 756	-154 070
B : 6025/200-Acquisitions Immeubles	-462 000		-462 000
B : 6025/220-Acquisitions Locaux Diffus	-346 500		-346 500
B : 6025/230-Acquisitions de Parcelles	-460 300		-460 300
B : 6025/240-Gestion du Patrimoine	-217 696	-41 382	-259 078
B : 6025/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-414 839	-958	-415 797
B : 6025/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-84 497	-15 121	-99 618
B : 6025/270-Relogements Temporaires	-21 000	-4 200	-25 200
B : 6025/280-Relogements Définitifs	-33 000	-6 600	-39 600
B : 6025/281-Relogements Définitifs Cma	-3 300	-660	-3 960
A20-Acquisitions	-2 043 132	-68 921	-2 112 053
A30-Travaux Préparatoires	-426 814	-85 362	-512 176
A40-Travaux	-98 563	-19 702	-118 265
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 971 250	-394 250	-2 365 500
A60-Honoraires Techniques	-505 933	-101 187	-607 120
B : 6025/A111-Actions de Communication Place de la Providence	-21 350	-4 270	-25 620
B : 6025/A112-Actions de Communication et de Concertation Cma	-12 400	-2 480	-14 880
B : 6025/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-6 400	-1 280	-7 680
B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-7 500	-1 500	-9 000
B : 6025/A300-TVA non Récupérable	-2 328	2 328	
Aa20-Frais Divers	-49 978	-7 202	-57 180
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
B : 6025/A400-Rémunération Forfaitaire	-624 681		-624 681
B : 6025/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux Cma	-47 267		-47 267
B : 6025/A413-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)	-192 937		-192 937
B : 6025/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-72 110		-72 110
B : 6025/A440-Rémunération de Liquidation	-14 805		-14 805
Aa40-Rémunération Société	-951 800		-951 800
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-6 195 399</b>	<b>-702 380</b>	<b>-6 897 779</b>
A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	299 700	59 940	359 640
A : 6025/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	466 500	93 300	559 800
A : 6025/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	155 100	31 020	186 120
Ar10-Ventes Charges Foncières	921 300	184 260	1 105 560
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	117 533		117 533
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	1 553 969		1 553 969
Ar42-Participations en Nature Vdm	400 000		400 000
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	461 230	92 246	553 476
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	2 692 748	538 549	3 231 297
Ar50-Produits de Gestion	48 621		48 621
<b>Sous-total recettes</b>	<b>6 195 401</b>	<b>815 055</b>	<b>7 010 456</b>
<b>D : 6025/A520-TVA Reversée</b>	<b>-2</b>	<b>2</b>	<b>-112 675</b>

OPERATION GRAND CENTRE VILLE :

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale pôle Nationale Providence au 31/12/2016

## Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6025-POLE PROVIDENCE

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 6025/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-11 100		-1 540	-3 696	-3 696	-2 156	-12
B : 6025/121-Etudes Cma Providence	-71 286	-31 210	-19 738	-20 339			1
B : 6025/122-Etudes Place de la Providence	-71 684	-33 584	-8 285	-19 884	-9 942		11
A10-Etudes	-154 070	-64 794	-29 563	-43 919	-13 638	-2 156	
B : 6025/200-Acquisitions Immeubles	-462 000	-100 000			-362 000		
B : 6025/220-Acquisitions Locaux Diffus	-346 500				-346 500		
B : 6025/230-Acquisitions de Parcelles	-460 300	-300 000	-100 000		-60 300		
B : 6025/240-Gestion du Patrimoine	-259 078	-8 935	-38 689	-84 576	-84 576	-42 288	-14
B : 6025/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-415 797	-1 776	-134 021	-50 000	-230 000		
B : 6025/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-99 618	-18 217	1 928		-83 328		-1
B : 6025/270-Relogements Temporaires	-25 200			-25 200			
B : 6025/280-Relogements Définitifs	-39 600			-25 200	-10 800	-3 600	
B : 6025/281-Relogements Définitifs Cma	-3 960					-3 960	
A20-Acquisitions	-2 112 053	-428 928	-270 782	-184 976	-1 177 504	-49 848	-15
A30-Travaux Préparatoires	-512 176	-15 115	-1 260		-205 080	-290 716	-5
A40-Travaux	-118 265	-537	-16 820	-40 368	-40 368	-20 184	12
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-2 365 500				-1 182 756	-1 182 756	12
B : 6025/461-Place de la Providence	-310 078			-93 024	-186 048	-31 008	2
B : 6025/462-Honoraires Techniques Cma	-297 042	-4 260		-146 388	-146 388		-6
A60-Honoraires Techniques	-607 120	-4 260		-239 412	-332 436	-31 008	-4
B : 6025/A111-Actions de Communication Place de la Providence	-25 620		-9 150	-16 470			
B : 6025/A112-Actions de Communication et de Concertation Cma	-14 880		-10 212	-4 668			
B : 6025/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-7 680			-7 680			
B : 6025/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-9 000			-9 000			
B : 6025/A300-TVA non Récupérable							
Aa20-Frais Divers	-57 180		-19 362	-37 818			
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-1 520	-18 095				
B : 6025/A400-Rémunération Forfaitaire	-624 681	-456 102	-46 014	-40 860	-40 860	-40 860	15
B : 6025/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux Cma	-47 267	-1 820	-27	-15 144	-15 144	-15 144	12
B : 6025/A413-Rémunération sur Dépenses Travaux (Place Providence)	-192 937			-64 308	-64 308	-64 308	-13
B : 6025/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-72 110			-5 695			-66 415
B : 6025/A440-Rémunération de Liquidation	-14 805						-14 805
Aa40-Rémunération Société	-951 800	-457 922	-46 041	-126 007	-120 312	-120 312	-81 206
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-6 897 779</b>	<b>-973 076</b>	<b>-401 923</b>	<b>-672 500</b>	<b>-3 072 094</b>	<b>-1 696 980</b>	<b>-81 206</b>
A : 6025/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	359 640			359 640			
A : 6025/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	559 800						559 800
A : 6025/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	186 120						186 120
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 105 560			359 640			745 920
Ar40-Participations à l'Equilibre Vdm	117 533	117 533					
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	1 553 969		1 553 969				
Ar42-Participations en Nature Vdm	400 000	400 000					
Ar43-Participations aux Equipements Publics Vdm	553 476		58 880	141 312	141 312	141 312	70 660
Ar44-Participations aux Equipements Métropole	3 231 297				942 459	1 615 644	673 194
Ar50-Produits de Gestion	48 621	31 850	16 769				2
<b>Sous-total recettes</b>	<b>7 010 456</b>	<b>549 383</b>	<b>1 629 618</b>	<b>500 952</b>	<b>1 083 771</b>	<b>1 756 956</b>	<b>1 489 776</b>
D : 6025/A520-TVA Reversée	-112 675		-15 650	-37 560	-37 560	-21 910	5
<b>Trésorerie Cumulée</b>		<b>-423 693</b>	<b>788 352</b>	<b>579 244</b>	<b>-1 446 639</b>	<b>-1 408 573</b>	<b>2</b>

## OPERATION GRAND CENTRE VILLE :

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale pôle Nationale Providence au 31/12/2016

### ETAT DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

Regroupement	Désignation	Montant	M <sup>2</sup>	Prix par N	Commentaire	Date CV ou AF	Date AA
1a-Acq immeubles	36 dominicaines	100 000 €	333 m2 habitable	300 €		31/03/2014	10/07/2014
					Apport en nature		
					Mr HAYOUMA : gérant du fond de commerce locataire du RDC. Valeur du fond de commerce évaluée à 130 k€ par l'expert judiciaire, confirmé par les Domaines.		
1e-Evictions commerciales	36 Dominicaines	130 000 €	0 m2 utile	0 €	SOLEAM	31/12/2017	00/00/00
1e-Evictions commerciales	36 Dominicaines	50 000 €	0 m2 utile	0 €	SOLEAM	31/12/2018	00/00/00
					M. Chouia : gérant de l'hôtel meublé aux étages. Le montant de l'éviction ne dépassera pas 50k€ car le fond de commerce est dans un régime de micro-entreprise.		
Cessions de surfaces à réhabiliter	36 dominicaines	299 700 €	333 m2	900 €		31/12/2018	00/00/00
1e-Evictions commerciales	42 Baignoir	130 000 €	0 m2 utile	0 €	SCI SABRINA	31/12/2019	00/00/00
					SARL Idouska. Magasin textile situé dans l'entrée du 42, Baignoir et en RDC de la maison remarquable.		
1e-Evictions commerciales	5 Fare - détachement C59	40 000 €	0 m2 utile	0 €	PALAMOUDIAN	31/12/2019	00/00/00
					Bail commercial avec le HAMMAN géré par Mme J. Serkizyan.		
1b-Acq locaux diffus	5 Fare -local Hamman - détachement C59	88 000 €	80 m2 habitable	1000 €	PALAMOUDIAN	31/12/2019	00/00/00
					DEMOLI		
Acquisitions de parcelles	801 C 257- Terrain VDM Angle rue Fare et Nationale	300 000 €	387 m2 habitable	775 €	29-31 rue Nationale	18/12/2014	18/12/2014
					DEMOLI		
Acquisitions de parcelles	801 C 174- Parking providence à déclasser	0 €	2023 m2	0 €		31/12/2017	00/00/00
					VDM		
Acquisitions de parcelles	801 C 190- Place René Sarvil à déclasser	0 €	231 m2	0 €		31/12/2017	00/00/00
Acquisitions de parcelles	801 C 257- MPM à déclasser Angle rue Fare et Nationale	100 000 €	131 m2 habitable	0 €	29-31 rue Nationale	31/12/2017	00/00/00
					Terrain nu. La superficie de ce terrain et de celui détenu par la métropole à l'angle des rues de la Fare et Nationale est de 131m2.		
Acquisitions de parcelles	801 C 244 - 27 rue Nationale	60 300 €	67 m2 habitable	900 €	SCI SABRINA	31/12/2019	00/00/00
					DEMOLI		
1a-Acq immeubles	801C 230- 42 rue du baignoir	242 000 €	273 m2	0 €	SCI SABRINA	31/12/2019	00/00/00
					DEMOLI		
1b-Acq locaux diffus	801C 230- 42 rue du baignoir	258 500 €	539 m2 habitable	435,99 €	SCI SABRINA	31/12/2019	00/00/00
					DEMOLI		
1a-Acq immeubles	801C 256- 29 rue Nationale	120 000 €	56 m2 habitable	0 €	Consorts LAMATA	31/12/2019	00/00/00
					Immeuble utilisé par un snack.		
1e-Evictions commerciales	801C 256- 29 rue Nationale	60 000 €	56 m2 habitable	0 €	Consorts LAMATA	31/12/2019	00/00/00
					Bail commercial au nom de M. Chalgoum pour une activité de Kébab.		
Cessions activités/commerces	Centre Municipal d'animation-ilots des bains	155 100 €	1034 m2 sdp	150 €		31/01/2021	00/00/00
7-Cess logements neufs libre	ilots des bains	466 500 €	1555 m2sdp	300 €		31/01/2021	00/00/00



**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE**  
**Pôle Flammarion**

**COMPTE RENDU ANNUEL**  
**A LA COLLECTIVITE LOCALE**  
**AU 31 DECEMBRE 2016**



## LE CONTEXTE

L'aménagement de l'îlot Flammarion, situé dans le 4ème arrondissement de Marseille s'inscrit dans l'Opération Grand Centre Ville.

Cet ancien secteur industriel de près de 6 hectares, occupe en effet une position stratégique en limite de l'hyper centre.

Il présente un fort potentiel de mutation urbaine en raison de son occupation actuelle (bâti hétéroclites composés essentiellement d'entrepôts, hangars à caractère industriel et artisanal en cœur d'îlot, logements en frange) et de sa situation proche des infrastructures de transport (Gare St Charles, à l'interface des quartiers Longchamp, Chutes-Lavie et de la Belle de Mai).

En revanche le cœur d'îlot n'est pas irrigué, son enclavement nécessite l'aménagement d'un schéma viaire intégrant une voie de desserte circulée et des liaisons douces.

L'outil d'aménagement retenu pour cet îlot est la procédure de ZAC. Le programme d'aménagement prévoit la réalisation de logements, d'activités, d'équipements et d'espaces publics.

## LES EVENEMENTS A FIN 2016

### DEPENSES

#### Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6026/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-305 671	-145 309	48%

- Finalisation de l'étude urbaine et de programmation
- Réalisation du dossier au cas par cas relatif à l'étude d'impact
- Définition des modalités de concertation par la Métropole/validation de l'outil d'aménagement : procédure de ZAC

#### Budget Foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6026/220-Acquisitions Locaux Diffus	-16 412 597	-64 704	0%
B : 6026/230-Acquisitions de Parcelles	-221 112		
B : 6026/240-Gestion du Patrimoine	-989 156		
B : 6026/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-950 000		
B : 6026/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-1 828 891	-142 500	8%
A20-Acquisitions	-20 401 756	-207 204	1%

- Acquisition des lots de l'EPF le 13.12.2016 au 30 rue Bénédict d'une surface bâtie de 1500 m2 pour un montant de 2 088 225 € TTC ; seule la TVA a été payée à l'acte à la fin 2016 et la provision sur frais de notaire
- Début des négociations amiables (copropriété au 28bis rue Bénédict : syndicat des Pharmaciens – SCI Davimmo et Socadimmo/ 135 bd C. Flammarion : Garage Fiat)

## Budget Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-2 788 832		
B : 6026/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-1 038 295		
A40-Travaux	-1 038 295		
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-5 412 746		
B : 6026/440-Groupe Scolaire Flammarion (8 Classes-2 763m2)	-6 631 200		
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-6 631 200		
B : 6026/460-Honoraires Techniques	-984 189		
B : 6026/461-Honoraires Techniques Groupe Scolaire	-530 496		
A60-Honoraires Techniques	-1 514 685		
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-17 385 758</b>		

Opération en cours de montage : travaux programmés de manière prévisionnelle à partir de 2019.

### Dépenses annexes :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation	-360 000		
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-72 000		
B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-78 000		
Aa20-Frais Divers	-510 000		

- RAS

La concertation réglementaire sur le projet est prévue courant 2017.

### Budget Rémunération du Concessionnaire:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6026/A400-Rémunération Forfaitaire	-1 782 964		
B : 6026/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-681 604		
B : 6026/A411-Rémunération sur Dépenses (Groupe Scolaire Flammarion)	-477 446		
B : 6026/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-467 590		
B : 6026/A440-Rémunération de Liquidation	-116 737		
Aa40-Rémunération Société	-3 526 341		

### En ce qui concerne les rémunérations :

- La rémunération sur dépenses travaux est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.
- La rémunération sur objectifs correspond à l'application d'un montant de 20 €HT /m2 de surfaces de plancher cédées pour les logements neufs et de 30€ HT/m2 par m2 pour les locaux d'activités.
- La rémunération de base annuelle :

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 1 782 964,38 €.

Application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

## RECETTES

### Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	11 391 840		
A : 6026/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 669 854		
A : 6026/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	675 360		
Ar10-Ventes Charges Foncières	13 737 054		

### Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6026/311-Agence de l'Eau	463 666	139 100	30%

- Attribution d'une subvention de l'Agence de l'Eau relative à la gestion des eaux pluviales sur l'îlot, compte tenu des dispositifs paysagers proposés dans le programme d'aménagement.

- Avancement relatif aux études conduites et aux prévisions de travaux.

### Participation aux équipements Ville de Marseille:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6026/430-Ecole Flammarion	8 991 969		

### Participations du concédant:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	2 121 572	2 121 572	100%
A : 6026/441-Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	20 238 096		
<b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>	<b>22 359 668</b>	<b>2 121 572</b>	<b>9%</b>

- La Participation aux équipements : financement des infrastructures réalisées (budget Investissement de la Métropole AMP)

- Participation à l'équilibre : permet de prendre en compte les autres dépenses du bilan

## LES PERSPECTIVES 2017 et suivantes

### Etudes

- Expertise environnementale (Marché transversal à l'OGCV : RFR)
- Levés de géomètre (Marché transversal à l'OGCV : Bilicki ) : biens SOLEAM + syndicat des pharmaciens,
- Etude géotechnique (Marché transversal : Hydrogéotechnique)
- Dossier d'enquête préalable à la DUP (Marché Sage Environnement),
- Lancement de la concertation ; bilan de la concertation (3<sup>ème</sup> trimestre 2017) ; poursuite de la concertation dans le cadre de la procédure de ZAC
- Etude de trafic/circulation
- Elaboration du dossier de création de ZAC (Marché Territoires Urbains)
- Elaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour intégration au PLU en cours d'élaboration (Marché Territoires Urbains)

### Budget Foncier

#### ➤ Acquisitions locaux diffus :

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	M2 terrain	Propriétaire	Section cadastrale	Date
30 rue Bénédit -1er secteur partie Est	2 023 520 €	2508 m2	0 €/m2	14090 m2	EPF		31/03/2017
135 Bd camille flammarion -1er secteur partie Est	3 960 000 €	3525 m2	1123 €/m2	4529 m2	FIAT	817 E 62-49 4 367M2+162M2	31/12/2017
28Bis rue Bénédit -1er secteur partie Est	1 114 740 €	1689 m2	1100 €/m2	14090 m2	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERSES		31/12/2018
91 Bd camille flammarion -1er secteur partie Sud	3 900 000 €	3000 m2	1300 €/m2	5747 m2	VDM	817E14-15	31/12/2018
28Bis rue Bénédit -2ème secteur partie Nord Ouest	4 000 000 €	5000 m2	800 €/m2	14090 m2	DAVIMMO ET SOCADIMMO		31/12/2019
143 Bd camille flammarion-3ème secteur	1 349 633 €	777 m2	1737 €/m2	1829 m2	AUTOCARISTE	817 E 6	31/12/2020
	16 347 893 €	16499 m2					

#### ➤ Acquisitions parcelles:

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	M2 terrain	Propriétaire	Section cadastrale	Date
97 Bd camille flammarion -1er secteur partie Sud	177 600 €	153 m2	1161 €/m2	153 m2	ETAT	817 E 156-12	31/12/2018
143 Bd camille flammarion-3ème secteur Espaces pub	43 512 €	320 m2	136 €/m2	320 m2	COPRO	817 E 7-51-52 286M2+21M2+8	31/12/2020
	221 112 €	473 m2					

#### ➤ Evictions commerciales:

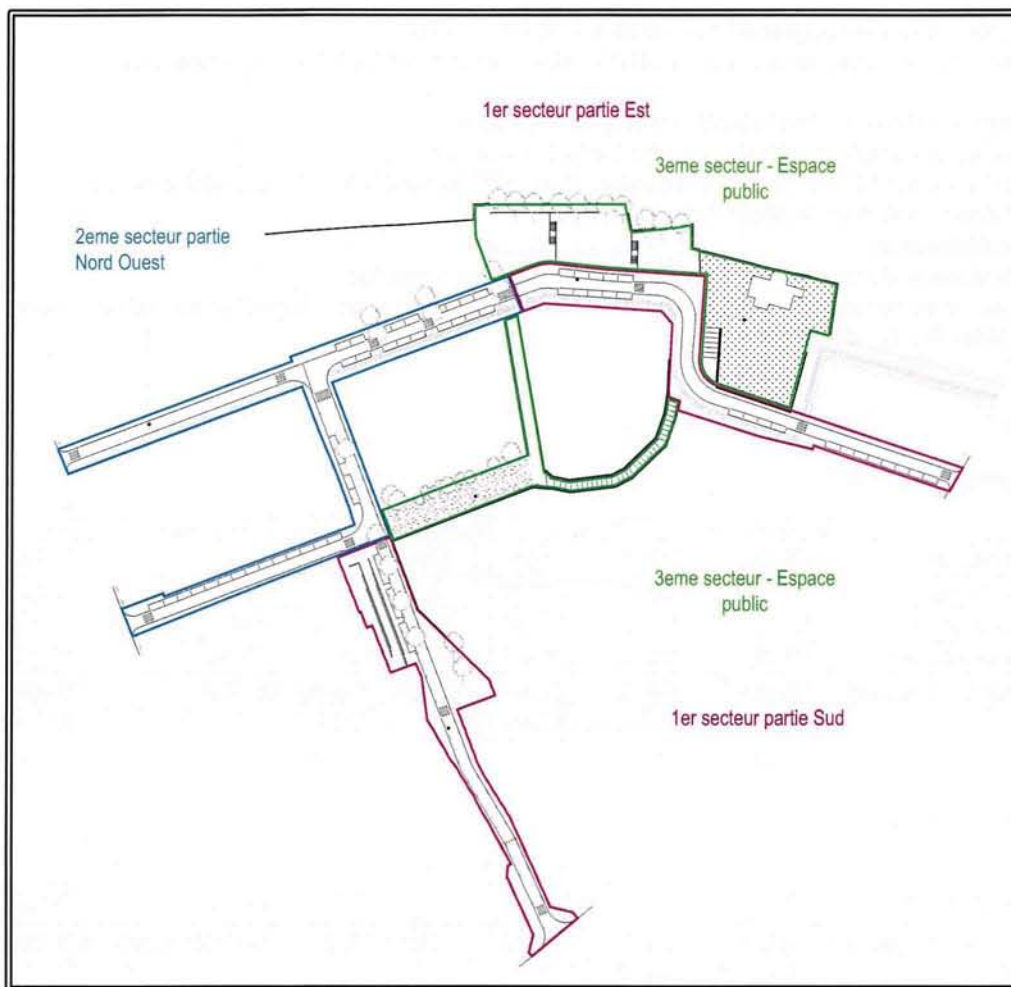
Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	M2 terrain	Propriétaire	Section cadastrale	Date
28Bis rue Bénédit -1er secteur	500 000 €	1689 m2	0 €/m2	0	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERSES		31/12/2018
143 Bd camille flammarion-3ème secteur	450 000 €	0 m2	0 €/m2	0 m2	AUTOCARISTE	817 E 6	31/12/2020
	950 000 €	1689 m2					

#### ➤ Dépenses liées aux acquisitions : frais de notaire afférents aux acquisitions,

#### ➤ Gestion du patrimoine : frais afférents aux acquisitions et aux biens déjà acquis par la Soleam (au 30 Bénédit) – interventions pour mise en sécurité des biens.

## Travaux

### Découpage des travaux d'aménagement par secteur (phasage prévisionnel)



#### ➤ Travaux préparatoires à cession :

En 2017/2018 :

Au 30 rue Bénédit (ex bien EPF) et au 135 bd Camille Flammarion

- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV : ERG Environnement)
- Diagnostics réglementaires (Marché transversal à l'OGCV : Sodina)
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal : AXO Réso Détection)

En 2019 :

Au 28bis rue Bénédit (Syndicat des Pharmaciens) et 91/97 bd Camille Flammarion (locaux Régie Ville)

- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV : ERG Environnement)
- Diagnostics réglementaires (Marché transversal à l'OGCV : Sodina)
- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal : AXO Réso Détection)
- Désamiantage.

En 2020 et suivants :

Au 143 boulevard Camille Flammarion (Autocariste), au 28b rue Bénédit (SCI Davimmo et Socadimmo)

- Investigations pollution (Marché transversal à l'OGCV : ERG Environnement)
- Diagnostics réglementaires (Marché transversal à l'OGCV : Sodina)

- Investigations complémentaires réseaux (Marché transversal : AXO Réso Détection)
- Désamiantage.

➤ **Travaux**

Travaux de démolition :

En 2019 :

- 135 bd. Camille Flammarion
- 28bis Bénédict (Syndicat des Pharmaciens)
- 30 Bénédict (ex. EPF)
- 91 bd Camille Flammarion (locaux Régie Ville)

En 2021 :

- 143 bd. Camille Flammarion (Autocariste)

En 2022 :

- 28bis Bénédict (SCI Davimmo et Socadimmo)

Travaux de VRD et espaces publics :

- Entre 2020 et 2021 : 1<sup>er</sup> secteur partie Est et partie Sud
- Entre 2022 et 2023 : 2<sup>ème</sup> secteur partie Nord Ouest et 3<sup>ème</sup> secteur espaces publics/VRD et pistes cyclables.

Travaux d'équipements publics

- Entre 2020 et 2022 : Groupe scolaire de 8 classes (5 classes de primaire et 3 classes maternelles)
- Entre 2022 et 2023 : Equipement de proximité dont la destination reste à définir (pistes de réflexions : centre d'animation et centre aéré)

➤ **Honoraires techniques** : 12% du montant estimé des travaux

➤ **Divers et imprévus** : 5% du montant de travaux honoraires inclus

Dépenses annexes :

➤ Frais de consultation :

En 2017 : lancement de la concertation préalable à la ZAC et dans le cadre de la procédure de ZAC.

➤ Rémunérations :

- **sur dépenses travaux**, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.
- **La rémunération de base annuelle** : Application d'une nouvelle clé de répartition.

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 1 782 964,38 €.

Il reste à prendre 1 782 964,38 € jusqu'en 2021.

Application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

- **La rémunération sur atteinte d'objectif** est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux d'activités et 20€ par m2 pour les cessions de charge foncière libre ou social.

## RECETTES

### Cession logements neuf libre :

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	M2 terrain	Propriétaire	Section cadastrale	Date
135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er sceteur parti	2 265 000 €	3775 m2	600 €/m2	0 m2	75%	817 E 62-49 4 367M2+162M2	27/09/2020
288bis rue Bénédit lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord	3 362 400 €	5604 m2	600 €/m2	0 m2	ex DAVIMMO ET SOCADIMMO		29/08/2022
91 Bd camille flammarion-1er secteur partie Sud	1 721 400 €	2869 m2	600 €/m2	0 m2	ETAT	817 E 156-12	31/12/2020
288bis rue Bénédit lot 3-1er secteur partie Est	2 144 400 €	3574 m2	600 €/m2	0	ex syndicat et ex EPF		11/09/2021
	9 493 200 €	15822 m2					

### Cession logements neuf social :

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	M2 terrain	Propriétaire	Section cadastrale	Date
135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur parti	377 700 €	1259 m2	300 €/m2	0 m2	25%	817 E 62-49 4 367M2+162M2	27/09/2020
288bis rue Bénédit lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord	560 400 €	1868 m2	300 €/m2	0 m2	ex DAVIMMO ET SOCADIMMO		31/12/2020
91 Bd camille flammarion-1er secteur partie Sud	287 100 €	957 m2	300 €/m2	0 m2	ETAT	817 E 156-12	11/09/2020
288bis rue Bénédit lot 3-1er secteur partie Est	357 600 €	1192 m2	300 €/m2	0	ex syndicat et ex EPF		11/09/2021
	1 582 800 €	5276 m2					

### Cession de surfaces pour activité ou commerce :

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	M2 terrain	Propriétaire	Section cadastrale	Date
288bis rue Bénédit lot 1-2ème secteur partie Nord Oue	426 000 €	1065 m2	400 €/m2	0 m2	ex DAVIMMO ET SOCADIMMO		12/09/2021
288bis rue Bénédit lot 3 créche 60 berceaux-1er secteu	136 800 €	456 m2	300 €/m2	563	ex syndicat et ex EPF		11/09/2021
	562 800 €	1521 m2					

### Cession autres

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	M2 terrain	Propriétaire	Section cadastrale	Date
143 Bd camille flammarion-3ème secteur Espaces pub	0 €	320 m2	136 €/m2	320 m2	COPRO	817 E 7-51-52 286M2+21M2+8	31/12/2023
143 Bd camille flammarion lot 7-3ème secteur	0 €	0 m2	0 €/m2	0 m2		817 E 6	31/12/2023
91 et 97 Bd camille flammarion lot 6-1er secteur parti	0 €	2025 m2	0 €/m2	0 m2	VDM	817E14-15	10/03/2020
	0 €	2345 m2					

### Participations :

- **Participation aux équipements publics Ville de Marseille :** Cette participation permet de compenser toutes les dépenses inhérentes à la création des équipements publics de compétence municipale:
  - le groupe scolaire complet de 8 classes (3 classes de maternelle/5 classes de primaire),
  - l'équipement de proximité dont la destination reste à préciser– piste de réflexion : centre d'animation/centre aéré

Le montant de cette participation représente la totalité des études, des coûts d'acquisitions, du coût des travaux, des frais de consultation et d'appels d'offres, des honoraires techniques et de la rémunération aménageur correspondante.

**Participation aux équipements publics de la Métropole AMP :** Cette participation permet de compenser toutes les dépenses de la Métropole pour les travaux d'aménagement des VRD et espaces publics

- Participation à l'équilibre : la Concession Grand Centre Ville étant transférée à la Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la participation à l'équilibre de cette opération n'incombe plus à la ville de Marseille à partir de cette date. La Métropole en tant que nouveau concédant aura à charge la participation complémentaire nécessaire à l'équilibre du sous-bilan du pôle Flammarion.
  
- Subventions  
Une subvention globale de 463 666 € a été accordée par l'Agence de l'Eau retenus pour la gestion des eaux pluviales du projet.

## ANNEXES

**Bilan prévisionnel TTC : 6026-POLE FLAMMARION**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
	Budget actualisé		
A10-Etudes	-254 976	-50 695	-305 671
B : 6026/220-Acquisitions Locaux Diffus	-16 347 893	-64 704	-16 412 597
B : 6026/230-Acquisitions de Parcelles	-221 112		-221 112
B : 6026/240-Gestion du Patrimoine	-824 950	-164 206	-989 156
B : 6026/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-950 000		-950 000
B : 6026/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-1 544 020	-284 871	-1 828 891
A20-Acquisitions	-19 887 975	-513 781	-20 401 756
A30-Travaux Préparatoires	-2 324 027	-464 805	-2 788 832
B : 6026/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-865 245	-173 050	-1 038 295
A40-Travaux	-865 245	-173 050	-1 038 295
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-4 510 622	-902 124	-5 412 746
B : 6026/440-Groupe Scolaire Flammarion (8 Classes-2 763m2)	-5 526 000	-1 105 200	-6 631 200
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-5 526 000	-1 105 200	-6 631 200
B : 6026/460-Honoraires Techniques	-820 158	-164 031	-984 189
B : 6026/461-Honoraires Techniques Groupe Scolaire	-442 080	-88 416	-530 496
A60-Honoraires Techniques	-1 262 238	-252 447	-1 514 685
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation	-300 000	-60 000	-360 000
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-60 000	-12 000	-72 000
B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-65 000	-13 000	-78 000
Aa20-Frais Divers	-425 000	-85 000	-510 000
B : 6026/A400-Rémunération Forfaitaire	-1 782 964		-1 782 964
B : 6026/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-681 604		-681 604
B : 6026/A411-Rémunération sur Dépenses (Groupe Scolaire Flammarion)	-477 446		-477 446
B : 6026/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-467 590		-467 590
B : 6026/A440-Rémunération de Liquidation	-116 737		-116 737
Aa40-Rémunération Société	-3 526 341		-3 526 341
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-38 582 424</b>	<b>-3 547 102</b>	<b>-42 129 526</b>
A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	9 493 200	1 898 640	11 391 840
A : 6026/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 582 800	87 054	1 669 854
A : 6026/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	562 800	112 560	675 360
Ar10-Ventes Charges Foncières	11 638 800	2 098 254	13 737 054
A : 6026/311-Agence de l'Eau	463 666		463 666
Ar30-Subventions	463 666		463 666
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm			
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	2 121 572		2 121 572
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	7 493 308	1 498 661	8 991 969
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	16 865 080	3 373 016	20 238 096
<b>Sous-total recettes</b>	<b>38 582 426</b>	<b>6 969 931</b>	<b>45 552 357</b>
<b>D : 6026/A520-TVA Reversée</b>	<b>-2</b>	<b>2</b>	<b>-3 422 830</b>

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6026-POLE FLAMMARION

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	2023 Prév.
A10-Etudes	-305 671	-145 309	-12 229	-74 064	-74 064				-5
B : 6026/220-Acquisitions Locaux Diffus	-16 412 597	-64 704	-5 985 020	-1 104 978	-7 917 094	-1 340 801			
B : 6026/230-Acquisitions de Parcelles	-221 112			-177 600	-43 512				
B : 6026/240-Gestion du Patrimoine	-989 156		-108 729	-251 544	-251 544	-251 544	-125 772		-23
B : 6026/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-950 000			-450 000		-500 000			
B : 6026/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-1 828 891	-142 500	-239 907	-578 592	-578 592	-289 296			-4
A20-Acquisitions	-20 401 756	-207 204	-6 333 656	-2 562 714	-8 790 742	-2 381 641	-125 772		-27
A30-Travaux Préparatoires	-2 788 832				-836 650		-1 952 183		1
B : 6026/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-1 038 295		-86 525	-207 660	-207 660	-207 660	-207 660	-121 135	5
A40-Travaux	-1 038 295		-86 525	-207 660	-207 660	-207 660	-207 660	-121 135	5
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-5 412 746					-1 623 828	-1 623 828	-1 623 828	-541 262
B : 6026/440-Groupe Scolaire Flammarion (8 Classes-2 763m2)	-6 631 200						-1 934 100	-3 315 600	-1 381 500
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-6 631 200						-1 934 100	-3 315 600	-1 381 500
B : 6026/460-Honoraires Techniques	-984 189			-295 256	-196 837	-344 466	-59 052	-59 052	-29 526
B : 6026/461-Honoraires Techniques Groupe Scolaire	-530 496				-132 624	-132 624	-132 624	-132 624	
A60-Honoraires Techniques	-1 514 685			-295 256	-329 461	-477 090	-191 676	-191 676	-29 526
B : 6026/A110-Actions de Communication et de Concertation	-360 000		-7 000	-117 672	-117 672	-117 672			16
B : 6026/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-72 000		-15 650	-37 560	-18 780				-10
B : 6026/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-78 000			-22 750	-39 000	-16 250			
Aa20-Frais Divers	-510 000		-22 650	-177 982	-175 452	-133 922			6
B : 6026/A400-Rémunération Forfaitaire	-1 782 964		-486 667	-432 096	-432 096	-432 096			-9
B : 6026/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-681 604			-19 153	-32 785	-157 416	-157 416	-157 416	-157 418
B : 6026/A411-Rémunération sur Dépenses (Groupe Scolaire Flammarion)	-477 446				-95 484	-95 484	-95 484	-95 484	-95 510
B : 6026/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-467 590					-214 560	-140 950	-112 080	
B : 6026/A440-Rémunération de Liquidation	-116 737								-116 737
Aa40-Rémunération Société	-3 526 341		-486 667	-451 249	-560 365	-899 556	-393 850	-364 980	-369 674
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-42 129 526</b>	<b>-352 513</b>	<b>-6 941 727</b>	<b>-3 768 925</b>	<b>-10 974 394</b>	<b>-5 723 697</b>	<b>-6 429 069</b>	<b>-5 617 219</b>	<b>-2 321 982</b>
A : 6026/130-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	11 391 840					4 783 680	2 573 280	4 034 880	
A : 6026/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	1 669 854					1 669 854			
A : 6026/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	675 360						450 240	225 120	
Ar10-Ventes Charges Foncières	13 737 054					6 453 534	3 023 520	4 260 000	
A : 6026/311-Agence de l'Eau	463 666	139 100		92 733	115 917	115 917			-1
Ar30-Subventions	463 666	139 100		92 733	115 917	115 917			-1
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm									
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	2 121 572	2 121 572							
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	8 991 969				3 900 000	2 545 980	2 545 980		9
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	20 238 096					5 396 820	5 396 820	5 396 820	4 047 636
<b>Sous-total recettes</b>	<b>45 552 357</b>	<b>2 260 672</b>		<b>92 733</b>	<b>4 015 917</b>	<b>14 512 251</b>	<b>10 966 320</b>	<b>9 656 820</b>	<b>4 047 644</b>
<b>D : 6026/A520-TVA Reversée</b>	<b>-3 422 830</b>		<b>-380 315</b>	<b>-912 756</b>	<b>-912 756</b>	<b>-912 756</b>	<b>-304 252</b>		<b>5</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>		1 908 159	-5 413 883	-10 002 831	-17 874 064	-9 998 266	-5 765 267	-1 725 666	1

## ETAT DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS PAR DESTINATION

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	M2 terrain	Propriétaire	Section cadastrale	Date	Date AA
1b-Acq locaux diffus	30 rue Bénédit -1er secteur partie Est	2 023 520 €	2508 m2	806,826156 €/m2	14090 m2	EPF		31/03/2017	13/12/2016
7-Cess logements neufs libre	135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er sceteur parti	2 265 000 €	3775 m2	600 €/m2	0 m2	75%	817 E 62-49 4 367M2+162M2	27/09/2020	00/00/00
7a-Cess logements neuf social	135 Bd camille flammarion lot 4 et 5-1er secteur parti	377 700 €	1259 m2	300 €/m2	0 m2	25%	817 E 62-49 4 367M2+162M2	27/09/2020	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	135 Bd camille flammarion-1er secteur partie Est	3 960 000 €	3525 m2	1123 €/m2	4529 m2	FIAT	817 E 62-49 4 367M2+162M2	31/12/2017	00/00/00
1e-Evictions commerciales	28Bis rue Bénédit -1er secteur	500 000 €	1689 m2	0 €/m2	0	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERSES		31/12/2018	00/00/00
1d-Acq parcelles	97 Bd camille flammarion -1er secteur partie Sud	177 600 €	153 m2	1161 €/m2	153 m2	ETAT	817 E 156-12	31/12/2018	00/00/00
Cessions voie de desserte	143 Bd camille flammarion-3ème secteur Espaces pub	0 €	320 m2	€/m2	320 m2	COPRO	817 E 7-51-52 286M2+21M2+8	31/12/2023	00/00/00
Cessions équipements de proximité	143 Bd camille flammarion lot 7-3ème secteur	0 €	0 m2	0 €/m2	0 m2		817 E 6	31/12/2023	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	28Bis rue Bénédit -1er secteur partie Est	1 114 740 €	1689 m2	1100 €/m2	14090 m2	SYNDICAT DES PHARMACIENS ET DIVERSES		31/12/2018	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	91 Bd camille flammarion -1er secteur partie Sud	3 900 000 €	3000 m2	1300 €/m2	5747 m2	VDM	817E14-15	31/12/2018	00/00/00
1e-Evictions commerciales	143 Bd camille flammarion-3ème secteur	450 000 €	0 m2	0 €/m2	0 m2	AUTOCARISTE	817 E 6	31/12/2020	00/00/00
7-Cess logements neufs libre	28Bis rue Bénédit lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord	3 362 400 €	5604 m2	600 €/m2	0 m2	ex DAVIMMO ET SOCADIMMO		29/08/2022	00/00/00
7a-Cess logements neuf social	28Bis rue Bénédit lot 1 et 2-2ème secteur partie Nord	560 400 €	1868 m2	300 €/m2	0 m2	ex DAVIMMO ET SOCADIMMO		31/12/2020	00/00/00
6c-Cess de surface pour activités/commerces	28Bis rue Bénédit lot 1-2ème secteur partie Nord Oue	426 000 €	1065 m2	400 €/m2	0 m2	ex DAVIMMO ET SOCADIMMO		12/09/2021	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	28Bis rue Bénédit -2ème secteur partie Nord Ouest	4 000 000 €	5000 m2	800 €/m2	14090 m2	DAVIMMO ET SOCADIMMO		31/12/2019	00/00/00
6c-Cess de surface pour activités/commerces	28Bis rue Bénédit lot 3 crèche 60 berceaux-1er secteu	136 800 €	456 m2	300 €/m2	563	ex syndicat et ex EPF		11/09/2021	00/00/00
7-Cess logements neufs libre	28Bis rue Bénédit lot 3-1er secteur partie Est	2 144 400 €	3574 m2	600 €/m2	0	ex syndicat et ex EPF		11/09/2021	00/00/00
7a-Cess logements neuf social	28Bis rue Bénédit lot 3-1er secteur partie Est	357 600 €	1192 m2	300 €/m2	0	ex syndicat et ex EPF		11/09/2021	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	143 Bd camille flammarion-3ème secteur	1 349 633 €	777 m2	1737 €/m2	1829 m2	AUTOCARISTE	817 E 6	31/12/2020	00/00/00
7-Cess logements neufs libre	91 Bd camille flammarion-1er secteur partie Sud	1 721 400 €	2869 m2	600 €/m2	0 m2	ETAT	817 E 156-12	31/12/2020	00/00/00
7a-Cess logements neuf social	91 Bd camille flammarion-1er secteur partie Sud	287 100 €	957 m2	300 €/m2	0 m2	ETAT	817 E 156-12	11/09/2020	00/00/00
1d-Acq parcelles	143 Bd camille flammarion-3ème secteur Espaces pub	43 512 €	320 m2	136 €/m2	320 m2	COPRO	817 E 7-51-52 286M2+21M2+8	31/12/2020	00/00/00
Cessions équipements école	91 et 97 Bd camille flammarion lot 6-1er secteur parti	0 €	2025 m2	0 €/m2	0 m2	VDM	817E14-15	10/03/2020	00/00/00



**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

# **OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE**

## **Pôle Folies Bergères**

**COMPTE RENDU ANNUEL**  
**A LA COLLECTIVITE LOCALE**  
**AU 31 DECEMBRE 2016**



## LE CONTEXTE

Le pôle Folies Bergères concerne un passage situé au cœur d'un groupe d'immeubles haussmanniens situés de manière parallèle à la rue de la République, entre la place Sadi Carnot et la rue Jean-Marc Cathala dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille. Les Immeubles ont tous été réhabilités dans la partie logements et les commerces donnant sur la rue de la République sont prêts à recevoir des enseignes.

Cet îlot remarquable par sa composition, sa qualité architecturale et son positionnement stratégique entre le quartier historique du Panier, le centre-Ville et Euroméditerranée en fait un site d'exception qu'il convient de requalifier pour lui permettre de jouer pleinement son rôle de charnière au sein de la rue de la République.

La Ville de Marseille s'est rendue propriétaire d'une partie des locaux vacants en rez-de-chaussée de ce passage dans l'objectif de redynamiser ce cœur d'îlot en accueillants diverses activités et/ou commerces dans ce lieu atypique. D'autres locaux vacants très dégradés appartenant à un propriétaire privé sont à maîtriser pour finaliser la requalification de ce cœur d'îlot qui sera compléter la réhabilitation d'ensemble du passage des Folies Bergères ainsi que des réseaux EP et EU se trouvant dans son tréfonds

## AVANCEMENT DE L'OPERATION ET EVENEMENTS A FIN 2016

### DEPENSES

#### Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6027/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-121 141	-48 081	40%
B : 6027/121-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-30 809	-28 709	93%
A10-Etudes	-151 950	-76 790	51%

Diverses études préalables et investigations techniques ont été menées dans l'objectif de définir un projet cohérent sur ce site, il s'agit notamment :

- D'une assistance juridique dans le cadre de la gestion future du passage, de l'acquisition des cellules abandonnées et des procédures de recouvrement des appels de fonds pour les travaux sur le collecteur central et le passage des Folies Bergères.
- De la fin de l'étude hydraulique sur la provenance des eaux qui arrivent dans le bassin au sous-sol du local « le Fiacre ».
- De relevés géomètre des locaux vacants donnant dans le passage.
- D'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour définir les orientations à suivre pour la revitalisation du passage des Folies Bergères.

Des études spécifiques ont également été menées pour la rénovation du passage :

- Relevés géomètre des sous-sols du passage.
- Etude de structure pour la création d'une dalle béton dans le passage

## Foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6027/200-Acquisitions Immeubles			
B : 6027/220-Acquisitions Locaux Diffus	-957 550	-385 000	40%
B : 6027/230-Acquisitions de Parcelles	-1	-1	100%
B : 6027/240-Gestion du Patrimoine	-82 120	-12 090	15%
B : 6027/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-50 074	-29 703	59%
B : 6027/270-Relogements Temporaires	-16 800		
B : 6027/280-Relogements Définitifs	-7 920		
A20-Acquisitions	-1 114 465	-426 794	38%

### Acquisition du local « le Fiacre » en décembre 2015

- Acquisition du passage des Folies Bergères en novembre 2016
- Gestion du patrimoine : charges de copropriétés pour les lots du Fiacre dans les immeubles 4 et 6 rue des Phocéens

## Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-44 075	-549	1%
B : 6027/311-Remboursés Par les Copro	-456 438	-3 463	1%
A30-Travaux Préparatoires	-500 513	-4 012	1%
B : 6027/330-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Folies Bergeres	-1 294 200		
B : 6027/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-77 806		
A40-Travaux	-1 372 006		
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-162 000		
B : 6027/460-Honoraires Techniques	-217 302	-7 236	3%
B : 6027/461-Honoraires Pris en Charge Vdm	-10 433		
B : 6027/462-Honoraires Techniques Rémoussés Par Copro	-24 343		
A60-Honoraires Techniques	-252 078	-7 236	3%
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-2 286 597</b>	<b>-11 248</b>	<b>0%</b>

- **Travaux préparatoires**
  - Cession-Démolition : Etudes géotechniques, quote-part SOLEAM pour les travaux de curage de l'ovoïde
  - Rémoussés par les copropriétaires : Curage et entretien de l'égout central. Frais à rembourser par les 22 immeubles entourant le passage.
- **Honoraires techniques**
  - Lancement de la mission de maîtrise d'œuvre pour permettre la requalification du passage des Folies Bergères et la réfection générale des réseaux.

### Frais divers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6027/A110-Actions de Communication et de Concertation	-17 554	-17 554	100%
B : 6027/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-20 000		
Aa20-Frais Divers	-37 554	-17 554	47%

- Actions de communication : Pose de panneaux de communication sur les rideaux métalliques du Fiacre

#### Rémunérations société

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6027/A400-Rémunération Forfaitaire	-520 463	-380 008	73%
B : 6027/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-140 989	-74	0%
B : 6027/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux Passage Folies Bergères	-11 496		
B : 6027/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-34 020		
B : 6027/A440-Rémunération de Liquidation	-12 942		
Aa40-Rémunération Société	-719 910	-380 082	53%

- **La rémunération forfaitaire** globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 520 462,98 €.

Application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

- **La rémunération sur dépenses travaux** est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques et divers et imprévus.

#### RECETTES

Les cessions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 6027/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 632 960		

Cession des locaux acquis et réhabilités sur la base de 1200 €/m<sup>2</sup>

La participation du concédant :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 303 652	1 303 652	100%
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole			
Ar42-Participations en Nature Vdm	385 000	385 000	100%

Participation à l'équilibre VdM : Correspond à la période où la VdM était concédant, avant transfert de la concession GCV à la Métropole.

- Participation en nature : Acquisition du Local du Fiacre au concédant (ville de Marseille)

La participation aux équipements pris en charge par la VDM :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 6027/430-Passage des Folies Bergères	217 088		

Il s'agit de la participation pour les travaux d'embellissement du passage des Folies Bergères (revêtements, lumière, mobilier urbain) incluant les études préalables et les honoraires techniques afférents.

#### Produits de gestion :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6027/510-Produits de Gestion Locative	326 592		
A : 6027/520-Produits Divers	480 788	19 756	4%
Ar50-Produits de Gestion	807 380	19 756	2%

- Produits divers : Paiement des appels de fonds des copropriétaires pour les travaux et l'entretien de l'ovoïde.

### LES PERSPECTIVES 2017 et suivantes

#### Etudes

Le poste Etudes a été scindé en deux : d'une part les dépenses qui concerne le pôle Folies Bergères, d'autre part les études spécifiques à la rénovation du passage

Le passage des Folies Bergère est grevé de diverses servitudes au profit des 22 immeubles de l'îlot. Chacun des immeubles déverse ses eaux usées et pluviales dans l'ovoïde se trouvant dans son tréfonds, la gestion et son entretien sont donc à la charge des copropriétaires de ces immeubles. Les recompositions foncières récentes en lots de volumes complexifient l'application de cette servitude. Dans ce contexte, il est prévu en 2017 :

- Poursuite de l'assistance juridique

#### Foncier

- **Acquisitions locaux diffus** :  
En 2017, il est prévu l'acquisition du lot 7, 2 rue de Phocéens auprès de la Métropole,  
En 2018, il est prévu l'acquisition du lot 3, 4 rue des Phocéens après aboutissement de la procédure de mise aux enchères, et l'acquisition des locaux de la SCI Carnot dans le passage des Folies Bergères, soit à l'amiable, soit après procédure de « bien en état manifeste d'abandon »

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Valeur texte 2	Date CV ou	Date AA
1b-Acq locaux diffus	Fiacre - 2/4/6 Phocéens	385 050 €	510	m2 surface utile 755 €	VDM	GDC D 93,94,95	30/09/2015	22/12/2015
1b-Acq locaux diffus	2 Phocéens - lot 7	75 000 €	76	m2 surface utile 987 €	VMD	GDC D 95	31/12/2018	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	Local 4 Phocéens	52 500 €	35	m2 surface utile 1500 €	SCI THO KHA	GDC D 94	31/12/2018	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	Locaux 8/10/12/14 Montbrion	445 000 €	513	m2 surface utile 867 €	SCI Carnot	GDC D 96,97,98,99	31/12/2018	00/00/00
	<b>TOTAL ACQ* LOCAUX DIFFUS</b>	<b>957 550 €</b>						
1d-Acq parcelle	Passage des Folies Bergères	1 €	600	m2 0 €	ANF	GDC D 114	20/11/2016	21/11/2016
	<b>TOTAL ACQ* PARCELLES</b>	<b>1 €</b>						

- **Dépenses liées aux acquisitions** : frais de notaire afférents aux acquisitions,
- **Gestion du patrimoine** : Charges de copropriétés concernant le local du Fiacre (lots de copropriétés au 2, 4 et 6 rue des Phocéens)

#### Travaux

- **Travaux préparatoires à cession** : En 2017 et 2018, concernent l'élaboration de diagnostics réglementaires, les charges de copropriété correspondant à notre quote-part des travaux de VRD ainsi qu'une provision pour des travaux de désamiantage des locaux
- **Travaux préparatoires remboursés par les copropriétaires** : Travaux de VRD et de structure dans le passage des Folies Bergères à la charge des 22 immeubles entourant le passage en 2017 et 2018.

- **Travaux de réhabilitation complète :**  
En 2017 sont prévus les travaux de réhabilitation du Fiacre  
En 2019 sont prévus les travaux de réhabilitation des locaux de la SCI Carnot et les locaux du 2 et 4 rue des Phocéens.
- **Les travaux « d'équipement Ville »** concernent les aménagements liés au traitement qualitatif et à la mise en lumière du passage des Folies Bergères.
- **Honoraires techniques :** 12% du montant estimé des travaux
- **Divers et imprévus :** 5% du montant de travaux honoraires inclus

#### Dépenses annexes :

- En Frais de consultation : en 2017 et 2018, une provision de 20 000 euros est faite en prévision des appels d'offres à lancer pour les travaux et des appels à manifestation d'intérêt pour définir les candidatures les plus appropriées.
- Rémunérations :
  - **sur dépenses travaux**, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.
  - **La rémunération de base annuelle : Application d'une nouvelle répartition définie comme ci-dessous :**

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 520 462,98 €.

Il reste à prendre 140 454,81 € jusqu'en 2021.

Application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

- **La rémunération sur atteinte d'objectif est calculée sur une base de 30€ par m2 de locaux vendus.**

## **RECETTES**

#### Cession de surfaces pour activité ou commerce :

- En 2021, il est prévu en fin de concession, la vente des locaux **réhabilités** au prix bilan de 1 200 €/m2

#### Locations et produits divers :

- Produits de gestion locative : Recettes locatives des locaux réhabilités à partir de 2019, les locaux seront loués en totalité à 120 €/m2/an, jusqu'en 2020,
- Produits divers : Ce poste intègre la participation, aux travaux de VRD et à l'entretien du passage des Folies Bergères, des 22 immeubles concernés.

#### Participations :

- Participation aux équipements publics VdM : La Ville participe aux travaux d'embellissement et de mise en lumière du passage des Folies Bergères (y compris honoraires techniques et imprévus)

➤ Participation à l'équilibre de la Ville de Marseille :

La Concession Grand Centre-Ville étant transférée à la Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la participation à l'équilibre de cette opération n'incombe plus à la ville de Marseille à partir de cette date. De ce fait, le montant de la participation à l'équilibre de la Ville de Marseille rééquilibre unique le budget jusqu'à fin 2015. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Métropole, en tant que nouveau concédant aura à charge la participation complémentaire à l'équilibre.

➤ Participation à l'équilibre Métropole : A partir de 2017, son montant permet de rééquilibrer le sous-bilan Folies Bergères jusqu'en 2020.

### ANALYSE DES ECARTS en HT

Analyse poste par poste des variations constatées entre le budget approuvé et le nouveau budget prévisionnel :

#### LES DEPENSES (en € HT) :

##### Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6027/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-52 650	-99 504	46 854
B : 6027/121-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères		-25 717	25 717
A10-Etudes	-52 650	-125 221	72 571

L'augmentation du budget prévisionnel Etudes est dû à deux nouvelles missions :

- Une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la revitalisation commerciale du passage des Folies Bergères,
- La réalisation d'une étude quantitative et qualitative des flux piétons autour du passage des Folies Bergères.

##### Acquisitions foncières/gestion du patrimoine/relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6027/200-Acquisitions Immeubles	-75 000		-75 000
B : 6027/220-Acquisitions Locaux Diffus	-975 500	-957 550	-17 950
B : 6027/230-Acquisitions de Parcelles	-1	-1	
B : 6027/240-Gestion du Patrimoine	-33 187	-77 120	43 933
B : 6027/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-75 060	-45 804	-29 256
B : 6027/270-Relogements Temporaires		-14 000	14 000
B : 6027/280-Relogements Définitifs		-6 600	6 600
A20-Acquisitions	-1 158 748	-1 101 075	-57 673

Les variations du budget prévisionnel Acquisitions correspondent à :

- Acquisition d'immeubles : erreur d'imputation de l'acquisition du local 2 rue des Phocéens
- Acquisition de locaux diffus : annulation de l'acquisition du local 6 rue des Phocéens et ajout de l'acquisition du local 2 rue des Phocéens
- Gestion du patrimoine : connaissance plus précise des charges liées à nos locaux
- Relogements temporaires et définitifs : arbitrage sur la poursuite des procédures de relogement des occupants du local 2 rue des Phocéens par SOLEAM

## Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-447 459	-37 121	-410 338
B : 6027/311-Remboursés Par les Copro		-380 365	380 365
A30-Travaux Préparatoires	-447 459	-417 486	-29 973
B : 6027/330-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Folies Bergeres	-1 100 850	-1 078 500	-22 350
B : 6027/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-91 779	-64 844	-26 935
A40-Travaux	-1 192 629	-1 143 344	-49 285
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-100 000	-135 000	35 000
B : 6027/460-Honoraires Techniques	-187 723	-181 250	-6 473
B : 6027/461-Honoraires Pris en Charge Vdm		-8 694	8 694
B : 6027/462-Honoraires Techniques Rémoursés Par Copro		-20 286	20 286
A60-Honoraires Techniques	-187 723	-210 230	22 507
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-1 927 811</b>	<b>-1 906 060</b>	<b>-21 751</b>

Les variations du budget prévisionnel Travaux correspondent à :

- Une estimation des travaux revue à la baisse en phase AVP,
- Une nouvelle répartition entre les travaux à la charge des copropriétaires et ceux pris en charge par la VDM.

## Rémunérations société

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6027/A400-Rémunération Forfaitaire	-217 207	-520 463	303 256
B : 6027/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-154 221	-140 989	-13 232
B : 6027/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux Passage Folies Bergères		-11 496	11 496
B : 6027/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-35 880	-34 020	-1 860
B : 6027/A440-Rémunération de Liquidation	-12 845	-12 942	97
Aa40-Rémunération Société	-420 153	-719 910	299 757

Les variations du budget prévisionnel relatif à la rémunération société correspondent principalement à :

- La rémunération forfaitaire induite par l'augmentation du budget de l'opération,
- La rémunération sur dépenses Travaux induite par la diminution du montant estimatif des travaux

## Budget frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6027/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)		-291	291
B : 6027/A320-Intérêts sur Emprunts		-18 501	18 501
B : 6027/A330-Intérêts Court Terme		-823	823
Aa30-Frais Financiers		-19 615	19 615

L'emprunt auprès du « CIC » est arrivé à échéance au 17/7/17, la totalité des frais a été réparti sur 10 opérations actives à ce jour.

**LES RECETTES (en € HT) :****Vente de charges foncières**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6027/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 318 800	1 360 800	42 000

L'augmentation du budget prévisionnel Cession charges foncières s'explique par :

- La cession du local situé 4 rue des Phocéens qui n'était initialement pas prévus dans le budget 2015

### Participation du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	213 570	1 303 652	1 090 082
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	796 395		-796 395
Ar42-Participations en Nature Vdm	385 000	385 000	
<b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>	<b>1 394 965</b>	<b>1 688 652</b>	<b>293 687</b>

L'augmentation de la participation à l'équilibre de la ville de Marseille s'explique par la répartition des 15,14 M€ versés par la Ville, à fin 2015, correspondant aux besoins de chacune des opérations ayant eu un bilan approuvé à cette date. Cette augmentation induit l'absence de participation à l'équilibre de la Métropole au présent bilan.

### Participation aux équipements pris en charge par la VDM

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6027/430-Passage des Folies Bergères	228 139	180 906	-47 233

### Produits de gestion

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6027/510-Produits de Gestion Locative	648 753	272 160	-376 593
A : 6027/520-Produits Divers		400 658	400 658
Ar50-Produits de Gestion	648 753	672 818	24 065

Le budget prévisionnel relatif aux Produits de gestion a été scindé en deux pour dissocier la location pure des locaux des recettes correspondant aux appels de fonds aux 22 copropriétés pour les travaux de VRD.

## ANNEXES

## ECART ENTRE LE PREVISIONNEL ET LE REEL 2016

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	ECART 2016	Commentaires
	<b>DEPENSES</b>				
	Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	15 968	37 112	21 144	
	<b>Somme A10-Etudes</b>	<b>15 968</b>	<b>37 112</b>	<b>21 144</b>	
	Acquisitions Collectivités	0	0	0	
	Acquisitions Immeubles	0	0	0	
	Acquisitions Logements Diffus	0	0	0	
	Indemnités d' Evictions Commerciales	0	0	0	
	Dépenses Liées aux Acquisitions	36 800	-47	-36 847	
	Relogements Temporaires	0	0	0	
	Relogements Définitifs	0	0	0	
	Acquisitions Locaux Diffus	445 000	0	-445 000	Acq 8-10-12-14 Montbrion décalée
	Acquisitions de Parcelles	0	0	0	
	Gestion du Patrimoine	10 774	12 090	1 316	
	<b>Somme A20-Acquisitions</b>	<b>492 574</b>	<b>12 044</b>	<b>-480 530</b>	
	Tvx Préparatoires à Cession-Démolition, Mise en État des So	100 188	3 463	-96 725	
	<b>Somme A30-Mise en État des Sols</b>	<b>100 188</b>	<b>3 463</b>	<b>-96 725</b>	
	Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	0	0	0	
	Tvx d'Office Ravalement de Façades	0	0	0	
	Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	5 009	0	-5 009	
	Tvx de Construction de Places de Parking	0	0	0	
	Tvx de Construction d'Équipements Publics	0	0	0	
	Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	0	0	0	
	Honoraires Techniques	0	7 236	7 236	
	<b>Somme A50-Travaux</b>	<b>5 009</b>	<b>7 236</b>	<b>2 227</b>	
	Actions de Communication et de Concertation	0	0	0	
	Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	0	0	0	
	Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	10 000	0	-10 000	
	<b>Somme Aa20-Frais Divers</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>-10 000</b>	
	Frais sur Emprunts (Courtage...)	0	58	58	
	Intérêts sur Emprunts	0	3 841	3 841	Répartition en % sur opérations (2,14%)
	Intérêts Court Terme	0	0	0	
	<b>Somme Aa30-Frais Financiers</b>	<b>0</b>	<b>3 899</b>	<b>3 899</b>	
	Rémunération Forfaitaire	118 442	58 508	-59 934	Répartition en % sur opérations (0,66%)
	Rémunération sur Dépenses Travaux	7 013	42	-6 971	
	Rémunération sur Atteinte Objectifs	0	0	0	
	Rémunération de Liquidation	0	0	0	
	<b>Somme Aa40-Rémunération Société</b>	<b>125 455</b>	<b>58 550</b>	<b>-66 905</b>	
	<b>Somme Aa50-TVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>749 194</b>	<b>122 303</b>	<b>-626 891</b>	
	<b>RECVES</b>				
				0	
	<b>Somme Ar10-Ventes Charges Foncières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme Ar20-Cessions Collectivités</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme Ar30-Subventions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Participation à l'Équilibre Vdm	213 570	315 744	102 174	Répartition en % sur opérations (2,14%)
	Participations a l'Équilibre Métropole	95 738	138 989	43 251	Répartition en % sur opérations (2,14%)
	Participation en Nature	0	0	0	
	Participations aux Équipements Publics Vdm	0	0	0	
	<b>Somme Ar40-Participations</b>	<b>309 308</b>	<b>454 734</b>	<b>145 426</b>	
	Produits de Gestion Locative	0	0	0	
	Produits Divers	0	19 756	19 756	Travaux de réparation des réseaux humides
	Participations Constructeurs	0	0	0	
	<b>Somme Ar50-Produits de Gestion</b>	<b>0</b>	<b>19 756</b>	<b>19 756</b>	
	<b>Somme Ar60-Produits Financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>309 308</b>	<b>474 490</b>	<b>165 182</b>	
	<b>VARIATION 2016</b>	<b>-439 886</b>	<b>352 187</b>	<b>792 073</b>	

TABLEAU DES ECARTS HT : 6027-POLE FOLIES BERGERES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6027/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-52 650	-99 504	46 854
B : 6027/121-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères		-25 717	25 717
A10-Etudes	-52 650	-125 221	72 571
B : 6027/200-Acquisitions Immeubles	-75 000		-75 000
B : 6027/220-Acquisitions Locaux Diffus	-975 500	-957 550	-17 950
B : 6027/230-Acquisitions de Parcelles	-1	-1	
B : 6027/240-Gestion du Patrimoine	-33 187	-77 120	43 933
B : 6027/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-75 060	-45 804	-29 256
B : 6027/270-Relogements Temporaires		-14 000	14 000
B : 6027/280-Relogements Définitifs		-6 600	6 600
A20-Acquisitions	-1 158 748	-1 101 075	-57 673
A30-Travaux Préparatoires	-447 459	-417 486	-29 973
B : 6027/330-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Folies Bergeres	-1 100 850	-1 078 500	-22 350
B : 6027/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-91 779	-64 844	-26 935
A40-Travaux	-1 192 629	-1 143 344	-49 285
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-100 000	-135 000	35 000
B : 6027/460-Honoraires Techniques	-187 723	-181 250	-6 473
B : 6027/461-Honoraires Pris en Charge Vdm		-8 694	8 694
B : 6027/462-Honoraires Techniques Remboursés Par Copro		-20 286	20 286
A60-Honoraires Techniques	-187 723	-210 230	22 507
Aa20-Frais Divers	-31 295	-31 295	
B : 6027/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)		-291	291
B : 6027/A320-Intérêts sur Emprunts		-18 501	18 501
B : 6027/A330-Intérêts Court Terme		-823	823
Aa30-Frais Financiers		-19 615	19 615
Aa40-Rémunération Société	-420 153	-719 910	299 757
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-3 590 657</b>	<b>-3 903 176</b>	<b>312 519</b>
A : 6027/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 318 800	1 360 800	-42 000
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 318 800	1 360 800	42 000
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	213 570	1 303 652	1 090 082
Ar41-Participations à l'Equilibre Métropole	796 395		-796 395
Ar42-Participations en Nature Vdm	385 000	385 000	
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	228 139	180 906	-47 233
A : 6027/510-Produits de Gestion Locative	648 753	272 160	-376 593
A : 6027/520-Produits Divers		400 658	400 658
Ar50-Produits de Gestion	648 753	672 818	24 065
<b>Sous-total recettes</b>	<b>3 590 657</b>	<b>3 903 176</b>	<b>312 519</b>

## Bilan prévisionnel TTC : 6027-POLE FOLIES BERGERES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA TTC au 31/12/16	
	Budget actualisé		
B : 6027/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-99 504	-21 637	-121 141
B : 6027/121-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-25 717	-5 092	-30 809
A10-Etudes	-125 221	-26 729	-151 950
B : 6027/200-Acquisitions Immeubles			
B : 6027/220-Acquisitions Locaux Diffus	-957 550		-957 550
B : 6027/230-Acquisitions de Parcelles	-1		-1
B : 6027/240-Gestion du Patrimoine	-77 120	-5 000	-82 120
B : 6027/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-45 804	-4 270	-50 074
B : 6027/270-Relogements Temporaires	-14 000	-2 800	-16 800
B : 6027/280-Relogements Définitifs	-6 600	-1 320	-7 920
A20-Acquisitions	-1 101 075	-13 390	-1 114 465
A30-Travaux Préparatoires	-417 486	-83 027	-500 513
B : 6027/330-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Folies Bergeres	-1 078 500	-215 700	-1 294 200
B : 6027/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-64 844	-12 962	-77 806
A40-Travaux	-1 143 344	-228 662	-1 372 006
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-135 000	-27 000	-162 000
B : 6027/460-Honoraires Techniques	-181 250	-36 052	-217 302
B : 6027/461-Honoraires Pris en Charge Vdm	-8 694	-1 739	-10 433
B : 6027/462-Honoraires Techniques Remboursés Par Copro	-20 286	-4 057	-24 343
A60-Honoraires Techniques	-210 230	-41 848	-252 078
B : 6027/A110-Actions de Communication et de Concertation	-14 628	-2 926	-17 554
B : 6027/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-16 667	-3 333	-20 000
Aa20-Frais Divers	-31 295	-6 259	-37 554
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
B : 6027/A400-Rémunération Forfaitaire	-520 463		-520 463
B : 6027/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-140 989		-140 989
B : 6027/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux Passage Folies Bergères	-11 496		-11 496
B : 6027/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-34 020		-34 020
B : 6027/A440-Rémunération de Liquidation	-12 942		-12 942
Aa40-Rémunération Société	-719 910		-719 910
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-3 903 176</b>	<b>-426 915</b>	<b>-4 330 091</b>
A : 6027/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	1 360 800	272 160	1 632 960
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 360 800	272 160	1 632 960
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 303 652		1 303 652
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole			
Ar42-Participations en Nature Vdm	385 000		385 000
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	180 906	36 182	217 088
Ar50-Produits de Gestion	672 818	134 562	807 380
<b>Sous-total recettes</b>	<b>3 903 176</b>	<b>442 904</b>	<b>4 346 080</b>
<b>D : 6027/A520-TVA Reversée</b>			<b>-15 988</b>

## Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6027-POLE FOLIES BERGERES

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 6027/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-121 141	-48 081	-73 059				-1
B : 6027/121-Etudes Rénovation Passage Folies Bergères	-30 809	-28 709	-2 100				
A10-Etudes	-151 950	-76 790	-75 159				-1
B : 6027/200-Acquisitions Immeubles							
B : 6027/220-Acquisitions Locaux Diffus	-957 550	-385 000		-572 550			
B : 6027/230-Acquisitions de Parcelles	-1	-1					
B : 6027/240-Gestion du Patrimoine	-82 120	-12 090	-19 908	-16 704	-16 704	-16 704	-10
B : 6027/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-50 074	-29 703	750	-21 120			-1
B : 6027/270-Relogements Temporaires	-16 800			-16 800			
B : 6027/280-Relogements Définitifs	-7 920				-7 920		
A20-Acquisitions	-1 114 465	-426 794	-19 158	-627 174	-24 624	-16 704	-11
B : 6027/310-Cession-Démolition, Mise en État des Sols	-44 075	-549	-5 794	-37 733			1
B : 6027/311-Remboursés Par les Copro	-456 438	-3 463	-68 975	-384 000			
A30-Travaux Préparatoires	-500 513	-4 012	-74 769	-421 733			1
B : 6027/330-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Fo	-1 294 200		-660 000		-634 200		
B : 6027/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-77 806		-780	-77 026			
A40-Travaux	-1 372 006		-660 780	-77 026	-634 200		
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-162 000			-162 000			
B : 6027/460-Honoraires Techniques	-217 302	-7 236	-9 414	-100 332	-100 332		12
B : 6027/461-Honoraires Pris en Charge Vdm	-10 433			-10 433			
B : 6027/462-Honoraires Techniques Remboursés Par Copro	-24 343		-24 343				
A60-Honoraires Techniques	-252 078	-7 236	-33 757	-110 765	-100 332		12
B : 6027/A110-Actions de Communication et de Concertation	-17 554	-17 554					
B : 6027/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-20 000		-305	-19 695			
Aa20-Frais Divers	-37 554	-17 554	-305	-19 695			
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-3 899	-15 717				1
B : 6027/A400-Rémunération Forfaitaire	-520 463	-380 008	-38 338	-34 044	-34 044	-34 044	15
B : 6027/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-140 989	-74	-35 623	-70 188	-35 094		-10
B : 6027/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux Passage	-11 496			-11 496			
B : 6027/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-34 020						-34 020
B : 6027/A440-Rémunération de Liquidation	-12 942						-12 942
Aa40-Rémunération Société	-719 910	-380 082	-73 961	-115 728	-69 138	-34 044	-46 957
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-4 330 091</b>	<b>-916 367</b>	<b>-953 606</b>	<b>-1 534 121</b>	<b>-828 294</b>	<b>-50 748</b>	<b>-46 955</b>
A : 6027/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerce	1 632 960						1 632 960
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 632 960						1 632 960
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	1 303 652	1 303 652					
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole							
Ar42-Participations en Nature Vdm	385 000	385 000					
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	217 088			217 088			
A : 6027/510-Produits de Gestion Locative	326 592				163 296	163 296	
A : 6027/520-Produits Divers	480 788	19 756	52 689	408 343			
Ar50-Produits de Gestion	807 380	19 756	52 689	408 343	163 296	163 296	
<b>Sous-total recettes</b>	<b>4 346 080</b>	<b>1 708 408</b>	<b>52 689</b>	<b>625 431</b>	<b>163 296</b>	<b>163 296</b>	<b>1 632 960</b>
D : 6027/A520-TVA Reversée	-15 988		-15 988				
<b>Trésorerie Cumulée</b>		<b>792 041</b>	<b>-124 864</b>	<b>-1 033 554</b>	<b>-1 698 552</b>	<b>-1 586 004</b>	<b>1</b>

### ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS PAR DESTINATION

Regroupement	Désignation	Montant HT	€	M2		Prix par M2	€	Commentaire	Cadastre	Date CV ou AF	Date AA
1b-Acq locaux diffus	2 Phocéens - lot 7	75 000	€	76	m2 surface utile	987	€	VMD	GDC D 95	31/12/2018	00/00/00
Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	2 Phocéens - Lot 7	91 200	€	76	m2 surface utile	1200	€	SOLEAM	GDC D 95	31/01/2021	00/00/00
1d-Acq parcelle	Passage des Folies Bergères	1	€	600	m2	0	€	ANF	GDC D 114	20/11/2016	21/11/2016
1b-Acq locaux diffus	Fiacre - 2/4/6 Phocéens	385 050	€	510	m2 surface utile	755	€	VDM	GDC D 93,94,95	30/09/2015	22/12/2015
Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	Fiacre - 2/4/6 Phocéens	612 000	€	510	m2 surface utile	1200	€	SOLEAM	GDC D 93,94,95	22/01/2021	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	Local 4 Phocéens	52 500	€	35	m2 surface utile	1500	€	SCI THO KHA	GDC D 94	31/12/2018	00/00/00
Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	Local 4 Phocéens	42 000	€	35	m2 surface utile	1200	€	SOLEAM	GDC D 94	31/01/2021	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	Locaux 8/10/12/14 Montbrion	445 000	€	513	m2 surface utile	867	€	SCI Carnot	GDC D 96,97,98,99	31/12/2018	00/00/00
Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	8/10/12/14 Montbrion	615 600	€	513	m2 surface utile	1200	€	SOLEAM	GDC D 96,97,98,99	31/01/2021	00/00/00



**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE  
Pôle Nadar-Pouillon**

**COMPTE RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE LOCALE  
AU 31 DECEMBRE 2016**



## LE CONTEXTE

Le pôle Nadar-Pouillon représente le cœur du quartier Belsunce et est bordé par 2 voies emblématiques que sont la Canebière et le cours Belsunce.

Ce pôle est articulé autour de l'îlot des Récollettes, entre les rues Thubaneau et du Tapis Vert ; il a fait l'objet dans les années 1990 d'un curitage des anciens hangars et constructions parasites qui l'encombraient, suivi d'un aménagement : stabilisé et calade en pierre, plantations, fontaine.

Par la suite, les anciens Bains Douches, aux 25 et 27 rue Thubaneau, qui ont abrité la salle du Jeu de Paume (dans laquelle a été chantée en 1792 pour la 1<sup>ère</sup> fois le Chant de l'Armée du Rhin, devenue La Marseillaise), ont été transformés en Mémorial de la Marseillaise. Ce musée est aujourd'hui géré avec le musée d'Histoire du Centre Bourse, récemment rénové, et est ouvert au public seulement quelques jours par semaine, sur rendez-vous uniquement.

Le pôle comprend aussi l'immeuble en copropriété du 73/75 La Canebière, conçu par l'architecte Fernand Pouillon et son associé René Egger, au sein duquel la galerie commerciale en RDC et les locaux et bureaux de l'entresol et du 1<sup>er</sup> niveau appellent une requalification.

Diverses problématiques ont été identifiées sur ce pôle et il a été décidé de phaser les interventions afin de pouvoir engager des actions de manière immédiate.

Le phasage proposé est le suivant :

1. Rendre le cœur d'îlot accessible au public, requalifier les rues Vincent Scotto et des Récollettes et traiter le volet habitat sur l'immeuble en copropriété 22 Tapis Vert, ancien couvent donnant sur le cœur d'îlot des Récollettes.
2. Actions à mener sur les immeubles 73/75 Canebière et 77 Canebière

Le CRAC à fin 2016 concerne uniquement les interventions prévues lors de la phase 1 ; à noter que la requalification des rues Vincent Scotto et des Récollettes est prévue hors concession OGCV et est à programmer par la Métropole.

## AVANCEMENT DE L'OPERATION ET EVENEMENTS 2016

### DEPENSES

#### Etudes

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6028/121-Etudes Réalisation Jardin	-37 944	-24 096	64%

1. Relevés géomètre du cœur d'îlot

#### Acquisitions

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 6028/210-Acquisitions Logements Diffus	-1 183 600		
B : 6028/220-Acquisitions Locaux Diffus	-1 008 600	-65 000	6%
B : 6028/240-Gestion du Patrimoine	-63 256	-11 430	18%
B : 6028/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-316 288		
B : 6028/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-208 082	-5 698	3%
A20-Acquisitions	-2 779 826	-82 128	3%

1. Acquisition de locaux diffus : 38 rue des Récollettes
2. Gestion du patrimoine :
  1. débroussaillage,
  2. neutralisation du local 38 rue des Récollettes
  3. assurances

### Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-39 058		
A40-Travaux	-6 581		
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-153 264		
A60-Honoraires Techniques	-21 272	-2 400	11%

1. Honoraires techniques : Faisabilité et estimation des travaux pour la réalisation d'une rampe d'accès au cœur d'îlot

### Frais divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6028/A110-Actions de Communication et de Concertation	-20 764	-10 764	52%
B : 6028/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-1 533		
Aa20-Frais Divers	-22 297	-10 764	48%

1. Actions de communication : Etudes pour la signalétique autour du Mémorial de la Marseillaise

### Rémunérations société

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6028/A400-Rémunération Forfaitaire	-787 496	-574 978	73%
B : 6028/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-6 115	-160	3%
B : 6028/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux (Réalisation)	-3 226		
B : 6028/A412-Rémunération sur Dépenses Travaux (Aménagement)	-8 218		
B : 6028/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-36 840		
B : 6028/A440-Rémunération de Liquidation	-10 181		
Aa40-Rémunération Société	-852 076	-575 138	67%

1. **La rémunération forfaitaire** globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16 €. La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 cette opération est de 787 496,16 €.

Il a été appliqué une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

2. **La rémunération sur dépenses travaux** : Elle est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

**RECETTES**Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6028/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	1 084 200		
A : 6028/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	255 840		
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 340 040		
A : 6028/210-Cessions Ville Équipement Municipal	65 000		

RAS

Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 373 070	2 373 070	100%

1. Participation à l'équilibre Ville de Marseille : son montant est issu du prorata du chiffre d'affaires du pôle (hors participations à l'équilibre et en nature) sur le chiffre d'affaires général de l'OGCV, appliqué à l'assiette de la participation globale jusqu'au transfert de l'OGCV à la Métropole en janvier 2016.

Participations de la VDM aux équipements

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6028/430-Ilot des Recolettes	343 600		

RAS

## LES PERSPECTIVES 2017 et suivantes

### Etudes

1. Etudes de programmation pour les aménagements et les usages du jardin et de la maison du 15 Thubaneau.

### Acquisitions

1. Dépenses liées aux acquisitions : frais de notaire
2. Gestion de patrimoine : débroussaillage trimestriel du jardin, débarras d'encombrants.

### Mise en état des sols

1. Diagnostics règlementaires et relevés géomètre ainsi que pose d'un portail provisoire entre le Mémorial et la cour du Couvent, permettant l'intervention du Service des Espaces Verts de la Ville.

### Travaux

1. Les travaux de construction d'équipements publics concernent la transformation du local 38 rue des Récollettes en passage
2. Les travaux d'aménagement d'espaces publics concernent l'aménagement de la cour du Couvent avec réalisation d'une rampe d'accès PMR, pose de mobilier urbain, création de portails entre la cour du Couvent et la cour du 15 Thubaneau et entre la cour du Mémorial et celle du Couvent.
3. Honoraires techniques : 12% du montant estimé des travaux
4. Divers et imprévus : 8% du montant de travaux honoraires inclus

### Frais divers :

1. Frais de consultation et d'appel d'offres : une provision est faite en vue des consultations à lancer pour les travaux à réaliser.
2. Actions de communication : une provision est faite en vue des actions à mener pour mettre en œuvre et communiquer sur les interventions sur ce pôle.

### Rémunérations société :

1. **La rémunération forfaitaire** globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16 €. La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 cette opération est de 787 496,16 €. A ce jour, il reste 212 517,75€ à prendre sur cette opération.

Il a été appliqué une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

2. La rémunération sur dépenses travaux est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.
3. La rémunération de liquidation versée en fin d'opération correspond à 0,5% de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT à l'exclusion de la rémunération du concessionnaire, des frais financiers et des participations du concédant.

## RECETTES

### Vente charges foncières :

1. Cession de surfaces à réhabiliter : logements de l'immeuble 22 rue Tapis Vert
2. Cession de surfaces pour activité : locaux de l'immeuble 22 rue Tapis Vert

### Cession à la Ville de l'équipement à vocation municipale :

1. Local du 38 rue des Récollettes transformé en passage et loge de gardien pour l'accès au jardin en fin de concession

### Participations :

1. Participation aux équipements publics Ville de Marseille : La Ville participe aux travaux de restructuration du local 38 rue des Récollettes ainsi qu'à l'aménagement de la cour.
2. Participation à l'équilibre Métropole : son montant est issu du prorata du chiffre d'affaires du pôle (hors participations à l'équilibre et en nature) sur le chiffre d'affaires général de l'OGCV, appliqué à l'assiette de la participation globale. A partir de janvier 2016.

## ANALYSE DES ECARTS en HT

Analyse poste par poste des variations constatées entre le budget approuvé et le nouveau budget prévisionnel :

### LES DEPENSES (en € HT) :

#### Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6028/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-27 833		-27 833
B : 6028/121-Etudes Réalisation Jardin		-31 640	31 640
A10-Etudes	-27 833	-31 640	3 807

L'augmentation du budget prévisionnel Etudes est due à :

1. Une mission supplémentaire de programmation pour les aménagements et les usages du jardin.

#### Acquisitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6028/200-Acquisitions Immeubles	-104 400		-104 400
B : 6028/210-Acquisitions Logements Diffus		-1 183 600	1 183 600
B : 6028/220-Acquisitions Locaux Diffus	-65 000	-1 008 600	943 600
B : 6028/240-Gestion du Patrimoine		-52 770	52 770
B : 6028/250-Indemnités d' Evictions Commerciales		-316 288	316 288
B : 6028/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-12 391	-174 426	162 035
A20-Acquisitions	-181 791	-2 735 684	2 553 893

L'augmentation du budget prévisionnel Acquisitions est due à :

1. A la préemption d'un lot de copropriété au 22 rue Tapis Vert
2. Au projet de DUP sur la totalité de l'immeuble 22 rue Tapis Vert

### 3. Aux dépenses supplémentaires de débroussaillage en gestion de patrimoine

Le bâtiment de fond au 15 rue Thubaneau a été retiré en attente d'une programmation

#### Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-32 548	-32 548	
A40-Travaux	-14 850	-5 484	-9 366
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-91 720		-91 720
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-154 000	-127 720	-26 280
A60-Honoraires Techniques	-32 898	-17 726	-15 172
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-326 016</b>	<b>-183 478</b>	<b>-142 538</b>

Les variations du budget prévisionnel Travaux sont dues à :

1. La revue à la baisse du budget Travaux de construction d'équipement public en raison de la non acquisition du bâtiment de fond du 15 rue Thubaneau et des locaux 40 et 42 rue des Récolettes.

#### Frais divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6028/A110-Actions de Communication et de Concertation	-17 333	-17 333	
B : 6028/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-8 333	-1 277	-7 056
Aa20-Frais Divers	-25 666	-18 610	-7 056

La diminution du budget prévisionnel Frais divers est due à :

1. L'ajustement des provisions pour les dépenses de frais de consultation et d'appel d'offres

#### Rémunération du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6028/A400-Rémunération Forfaitaire	-13 645	-787 496	773 851
B : 6028/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-26 081	-6 115	-19 966
B : 6028/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux (Réalisation Jardin)		-3 226	3 226
B : 6028/A412-Rémunération sur Dépenses Travaux (Aménagement Jardin)		-8 218	8 218
B : 6028/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs		-36 840	36 840
B : 6028/A440-Rémunération de Liquidation	-2 860	-10 181	7 321
Aa40-Rémunération Société	-42 586	-852 076	809 490

**LES RECETTES (en € HT) :****Vente charges foncières**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6028/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter		903 500	903 500
A : 6028/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces		213 200	213 200
Ar10-Ventes Charges Foncières		1 116 700	1 116 700

L'augmentation du budget prévisionnel Vente charges foncières est due à :

1. L'acquisition sous DUP de l'immeuble 22 rue Tapis Vert en vue de la cession des biens en vue de leur réhabilitation dans le cadre d'un appel à projets

**Cession collectivité**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6028/210-Cessions Ville Équipement Municipal		65 000	65 000

L'augmentation du budget prévisionnel Cession collectivité est due à :

1. La cession à la Ville de Marseille du local 38 rue des Récolettes

**Participations**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	64 417	2 373 070	2 308 653
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	-43 235		43 235
<b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>	<b>21 182</b>	<b>2 373 070</b>	<b>2 351 888</b>

L'augmentation de la participation est due à l'acquisition du 22 Tapis Vert

**Produits divers**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6028/510-Produits de Gestion Locative	35 400		-35 400

Les locaux 40 et 42 rue des Récolettes n'étant pas acquis, cela annule les recettes locatives.

**ANNEXES**  
**ECART ENTRE LE PREVISIONNEL ET LE REEL 2016**

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	ECART 2016	Commentaires
	<b>DEPENSES</b>				
	Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	5 000	720	-4 280	
	<b>Somme A10-Etudes</b>	<b>5 000</b>	<b>720</b>	<b>-4 280</b>	
	Acquisitions Collectivités	0	0	0	
	Acquisitions Immeubles	0	0	0	
	Acquisitions Logements Diffus	0	0	0	
	Indemnités d' Evictions Commerciales	0	0	0	
	Dépenses Liées aux Acquisitions	0	0	0	
	Relogements Temporaires	0	0	0	
	Relogements Définitifs	0	0	0	
	Acquisitions Locaux Diffus	0	0	0	
	Acquisitions de Parcelles	0	0	0	
	Gestion du Patrimoine	0	11 431	11 431	
	<b>Somme A20-Acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>11 431</b>	<b>11 431</b>	
	Tvx Préparatoires à Cession-Démolition, Mise en État des So	17 443	0	-17 443	
	<b>Somme A30-Mise en État des Sols</b>	<b>17 443</b>	<b>0</b>	<b>-17 443</b>	
	Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	0	0	0	
	Tvx d'Office Ravalement de Façades	0	0	0	
	Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	947	0	-947	
	Tvx de Construction de Places de Parking	0	0	0	
	Tvx de Construction d'Équipements Publics	0	0	0	
	Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	0	0	0	
	Honoraires Techniques	1 500	2 400	900	
	<b>Somme A50-Travaux</b>	<b>2 447</b>	<b>2 400</b>	<b>-47</b>	
	<b>Somme Aa20-Frais Divers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Frais sur Emprunts (Courtage...)	0	1	1	
	Intérêts sur Emprunts	0	69	69	Répartition en % sur opérations (0,04%)
	Intérêts Court Terme	0	0	0	
	<b>Somme Aa30-Frais Financiers</b>	<b>0</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	
	Rémunération Forfaitaire	9 260	11 078	1 818	Répartition en % sur opérations (0,13%)
	Rémunération sur Dépenses Travaux	1 326	160	-1 166	
	Rémunération sur Atteinte Objectifs	0	0	0	
	Rémunération de Liquidation	0	0	0	
	<b>Somme Aa40-Rémunération Société</b>	<b>10 586</b>	<b>11 238</b>	<b>652</b>	
	<b>Somme Aa50-TVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>35 476</b>	<b>25 859</b>	<b>-9 617</b>	
	<b>RECETTES</b>				
				0	
	<b>Somme Ar10-Ventes Charges Foncières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme Ar20-Cessions Collectivités</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme Ar30-Subventions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Participation à l'Équilibre Vdm	64 417	5 681	-58 736	Répartition en % sur opérations (0,04%)
	Participations a l'Equilibre Métropole	0	2 501	2 501	Répartition en % sur opérations (0,04%)
	Participation en Nature	0	0	0	
	Participations aux Équipements Publics Vdm	0	0	0	
	<b>Somme Ar40-Participations</b>	<b>64 417</b>	<b>8 182</b>	<b>-56 235</b>	
	<b>Somme Ar50-Produits de Gestion</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme Ar60-Produits Financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>64 417</b>	<b>8 182</b>	<b>-56 235</b>	
	<b>VARIATION 2016</b>	<b>28 941</b>	<b>-17 677</b>	<b>-46 618</b>	

TABLEAU DES ECARTS HT : 6028-POLE NADAR

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6028/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-27 833		-27 833
B : 6028/121-Etudes Réalisation Jardin		-31 640	31 640
A10-Etudes	-27 833	-31 640	3 807
B : 6028/200-Acquisitions Immeubles	-104 400		-104 400
B : 6028/210-Acquisitions Logements Diffus		-1 183 600	1 183 600
B : 6028/220-Acquisitions Locaux Diffus	-65 000	-1 008 600	943 600
B : 6028/240-Gestion du Patrimoine		-52 770	52 770
B : 6028/250-Indemnités d' Evictions Commerciales		-316 288	316 288
B : 6028/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-12 391	-174 426	162 035
A20-Acquisitions	-181 791	-2 735 684	2 553 893
A30-Travaux Préparatoires	-32 548	-32 548	
A40-Travaux	-14 850	-5 484	-9 366
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-91 720		-91 720
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-154 000	-127 720	-26 280
A60-Honoraires Techniques	-32 898	-17 726	-15 172
B : 6028/A110-Actions de Communication et de Concertation	-17 333	-17 333	
B : 6028/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-8 333	-1 277	-7 056
Aa20-Frais Divers	-25 666	-18 610	-7 056
Aa30-Frais Financiers		-19 615	19 615
B : 6028/A400-Rémunération Forfaitaire	-13 645	-787 496	773 851
B : 6028/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-26 081	-6 115	-19 966
B : 6028/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux (Réalisation Jardin)		-3 226	3 226
B : 6028/A412-Rémunération sur Dépenses Travaux (Aménagement Jardin)		-8 218	8 218
B : 6028/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs		-36 840	36 840
B : 6028/A440-Rémunération de Liquidation	-2 860	-10 181	7 321
Aa40-Rémunération Société	-42 586	-852 076	809 490
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-603 892</b>	<b>-3 841 103</b>	<b>3 237 211</b>
A : 6028/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter		903 500	903 500
A : 6028/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces		213 200	213 200
Ar10-Ventes Charges Foncières		1 116 700	1 116 700
A : 6028/210-Cessions Ville Équipement Municipal		65 000	65 000
Ar20-Cessions Collectivités		65 000	65 000
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	64 417	2 373 070	2 308 653
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	-43 235		43 235
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	547 310	286 333	-260 977
A : 6028/510-Produits de Gestion Locative	35 400		-35 400
Ar50-Produits de Gestion	35 400		-35 400
<b>Sous-total recettes</b>	<b>603 892</b>	<b>3 841 103</b>	<b>3 237 211</b>

## Bilan prévisionnel TTC : 6028-POLE NADAR

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA TTC au 31/12/16	
		Budget actualisé	
A10-Etudes	-31 640	-6 304	-37 944
B : 6028/200-Acquisitions Immeubles			
B : 6028/210-Acquisitions Logements Diffus	-1 183 600		-1 183 600
B : 6028/220-Acquisitions Locaux Diffus	-1 008 600		-1 008 600
B : 6028/240-Gestion du Patrimoine	-52 770	-10 486	-63 256
B : 6028/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-316 288		-316 288
B : 6028/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-174 426	-33 656	-208 082
A20-Acquisitions	-2 735 684	-44 142	-2 779 826
A30-Travaux Préparatoires	-32 548	-6 510	-39 058
A40-Travaux	-5 484	-1 097	-6 581
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.			
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-127 720	-25 544	-153 264
B : 6028/460-Honoraires Techniques	-2 400	-480	-2 880
B : 6028/461-Réalisation de la Loge du Gardien 38 Recolettes	-4 320	-864	-5 184
B : 6028/462-Aménagement du Jardin Recolettes	-11 006	-2 202	-13 208
A60-Honoraires Techniques	-17 726	-3 546	-21 272
Aa20-Frais Divers	-18 610	-3 687	-22 297
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
B : 6028/A400-Rémunération Forfaitaire	-787 496		-787 496
B : 6028/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-6 115		-6 115
B : 6028/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux (Réalisation Jardin)	-3 226		-3 226
B : 6028/A412-Rémunération sur Dépenses Travaux (Aménagement Jardin)	-8 218		-8 218
B : 6028/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-36 840		-36 840
B : 6028/A440-Rémunération de Liquidation	-10 181		-10 181
Aa40-Rémunération Société	-852 076		-852 076
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-3 841 103</b>	<b>-90 830</b>	<b>-3 931 933</b>
A : 6028/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	903 500	180 700	1 084 200
A : 6028/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	213 200	42 640	255 840
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 116 700	223 340	1 340 040
A : 6028/210-Cessions Ville Équipement Municipal	65 000		65 000
Ar20-Cessions Collectivités	65 000		65 000
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 373 070		2 373 070
Ar41-Participations a l'Équilibre Métropole			
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	286 333	57 267	343 600
Ar50-Produits de Gestion			
<b>Sous-total recettes</b>	<b>3 841 103</b>	<b>280 607</b>	<b>4 121 710</b>
<b>D : 6028/A520-TVA Reversée</b>			<b>-189 778</b>

## Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6028-POLE NADAR

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.
B : 6028/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste							
B : 6028/121-Etudes Réalisation Jardin	-37 944	-24 096	-13 848				
A10-Etudes	-37 944	-24 096	-13 848				
B : 6028/200-Acquisitions Immeubles							
B : 6028/210-Acquisitions Logements Diffus	-1 183 600		-38 500			-1 145 100	
B : 6028/220-Acquisitions Locaux Diffus	-1 008 600	-65 000				-943 600	
B : 6028/240-Gestion du Patrimoine	-63 256	-11 430	-15 750	-33 442		-2 634	
B : 6028/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-316 288					-316 288	
B : 6028/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-208 082	-5 698	-2 053			-200 330	-1
A20-Acquisitions	-2 779 826	-82 128	-56 303	-33 442		-2 607 952	-1
A30-Travaux Préparatoires	-39 058			-39 060			2
A40-Travaux	-6 581			-2 196	-2 196	-2 196	7
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.							
B : 6028/440-Réalisation de la Loge du Gardien 38 Recolettes	-43 200		-9 000	-21 600	-12 600		
B : 6028/441-Aménagement du Jardin Recolettes	-110 064			-110 064			
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-153 264		-9 000	-131 664	-12 600		
B : 6028/460-Honoraires Techniques	-2 880	-2 400	-480				
B : 6028/461-Réalisation de la Loge du Gardien 38 Recolettes	-5 184		-720	-1 728	-1 728	-1 008	
B : 6028/462-Aménagement du Jardin Recolettes	-13 208			-13 208			
A60-Honoraires Techniques	-21 272	-2 400	-1 200	-14 936	-1 728	-1 008	
Aa20-Frais Divers	-22 297	-10 764	-1 533	-10 000			
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-70	-19 545				
B : 6028/A400-Rémunération Forfaitaire	-787 496	-574 978	-58 008	-51 504	-51 504	-51 504	2
B : 6028/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-6 115	-160	-877	-2 028	-2 028	-1 014	-8
B : 6028/A411-Rémunération sur Dépenses Travaux (Réalisation Jardin)	-3 226			-540	-1 080	-1 080	-526
B : 6028/A412-Rémunération sur Dépenses Travaux (Aménagement Jardin)	-8 218			-8 218			
B : 6028/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-36 840						-36 840
B : 6028/A440-Rémunération de Liquidation	-10 181						-10 181
Aa40-Rémunération Société	-852 076	-575 138	-58 885	-62 290	-54 612	-53 598	-47 553
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-3 931 933</b>	<b>-694 596</b>	<b>-160 314</b>	<b>-293 588</b>	<b>-71 136</b>	<b>-2 664 754</b>	<b>-47 545</b>
Ar10-Ventes Charges Foncières	1 340 040						1 340 040
Ar20-Cessions Collectivités	65 000						65 000
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	2 373 070	2 373 070					
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole							
Ar43-Participations aux Equipements Publics Vdm	343 600			137 436	137 436	68 718	10
Ar50-Produits de Gestion							
<b>Sous-total recettes</b>	<b>4 121 710</b>	<b>2 373 070</b>		<b>137 436</b>	<b>137 436</b>	<b>68 718</b>	<b>1 405 050</b>
D : 6028/A520-TVA Reversée	-189 778		-26 360	-63 264	-63 264	-36 904	14
<b>Trésorerie Cumulée</b>		<b>1 678 474</b>	<b>1 491 800</b>	<b>1 272 384</b>	<b>1 275 420</b>	<b>-1 357 520</b>	<b>-1</b>

## ACQUISITIONS

Regroupement	Désignation	Montant HT	Surface	Prix par M2	Commentaire	Date CV ou AF	Date AA
1b-Acq locaux diffus	38 rue des Recolettes	65 000 €	40 m2	1625 €	SCI PARTIMMO	30/04/2015	11/06/2015
1b-Acq locaux diffus	22 Tapis Vert tous les locaux	943 600 €	533 m2	1770 €	Copropriétaires	31/12/2020	00/00/00
<b>TOTAL ACQ LOCAUX DIFFUS =</b>		<b>943 600 €</b>					
1c-Acq logements diffus	22 rue Tapis vert lot 18-3è étage	38 500 €	32,6 m2	1 182 €	GMBP	28/02/2017	05/04/2017
1c-Acq logements diffus	22 Tapis Vert tous les logts	1 145 100 €	663 m2	1727 €	Copropriétaires	31/12/2020	00/00/00
<b>TOTAL ACQ LOGTS DIFFUS =</b>		<b>1 183 600 €</b>					

## CESSIONS

Regroupement	Désignation	Montant HT	Surface	Prix par M2	Commentaire	Date CV ou AF	Date AA
6-Cess de surface à réhabiliter	22 Tapis Vert cession logements	903 500 €	695 m2	1300 €		31/12/2021	00/00/00
<b>TOTAL CESSION LOGTS A REHAB =</b>		<b>903 500 €</b>					
6c-Cess de surface pour activités/commerces	22 Tapis Vert cession locaux	213 200 €	533 m2	400 €		31/12/2021	00/00/00
<b>TOTAL CESSION LOCAUX A REHAB =</b>		<b>213 200 €</b>					
	38 rue des Recolettes	65 000 €	40 m2	1625 €		31/12/2021	00/00/00
<b>TOTAL CESSION biens de retour</b>		<b>65 000 €</b>					



**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE  
Pôle Abadie – Hôtel Dieu**

**COMPTE RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE LOCALE  
AU 31 DECEMBRE 2016**



## SYNTHESE POLE ABADIE HOTEL-DIEU

### LE CONTEXTE

Le pôle Abadie est un îlot dégradé composé d'une vingtaine de parcelles et immeubles dont 5 maîtrisés par la Ville de Marseille.

Situé au sud du Panier, il constitue une des entrées principales du quartier, derrière l'Hôtel de Ville, à proximité immédiate de l'Hôtel Dieu.

Il se situe dans le périmètre du PRU Centre Nord.

Après réalisation d'un diagnostic global, il est apparu que 3 secteurs de l'îlot, se composant chacun de 2 à 3 parcelles, nécessitent une intervention lourde:

- le 6 et 8 rue du Poirier, immeubles acquis lors des précédents PRI et appartenant à la Ville
- le 3 et 5 rue de l'Abadie, idem,
- Le 9 Montée Saint Esprit, composé d'une parcelle non construite appartenant à la Ville.

En mai 2012, malgré une faisabilité à reconstruire complexe, la SOLEAM a lancé une consultation dans l'objectif de sélectionner un investisseur pour permettre la reconstruction de la parcelle au 9 Montée Saint Esprit.

La très faible capacité à construire de cette parcelle, les contraintes techniques induites et le coût prohibitif de construction n'ont vraisemblablement pas permis à des investisseurs potentiels de faire une offre.

En effet, cette parcelle de 48 m<sup>2</sup> n'est accessible que par un cheminement en espalier engendrant des surcoûts de construction qui rendent l'opération difficilement rentable au regard des loyers prévisionnels ou du prix de vente des futurs logements.

Les indivisaires propriétaires des logements au 7 Montée Saint Esprit cherchant à vendre leur bien, des études ont été menées pour étudier la faisabilité de reconstruire le 9 Montée Saint Esprit en mutualisant la cage d'escalier de cet immeuble, dans l'objectif d'optimiser le projet.

Cette option, qui permet de générer **8 logements restructurés**, a donc été retenue par le Comité de pilotage de l'OGCV. Le bailleur social Nouveau Logis Provençal s'est alors positionné en tant que futur acquéreur auprès de la Ville. Cette opération lui permet en effet de réaliser ses objectifs quantitatifs tels que définis dans la convention ANRU.

Les interventions concernant le 7 et 9 Montée Saint Esprit font principalement l'objet du présent CRAC, la Ville ayant décidé de céder directement au Nouveau Logis Provençal le 6 et 8 rue du Poirier ainsi que le 3 et 5 rue de l'Abadie pour permettre la réalisation d'un programme total de 28 logements sociaux complémentaires, s'ajoutant à une première tranche de 15 logements au nord de ce secteur.

Les logements du 7 Montée Saint Esprit ainsi qu'une cave ont été acquis le 17 décembre 2013 auprès de propriétaires privés. Les locaux acquis auprès de la Ville de Marseille constituent un apport en nature.

## 1<sup>er</sup> CRAC approuvé à fin 2014 et révisé en 2016

### LE SUIVI DU PROJET

Etudes préalables, mise en sécurité et maîtrise foncière de l'immeuble 7 montée St Esprit et de la parcelle adjacente 9 montée St Esprit, dans l'objectif d'une cession au bailleur social retenu par la Ville, pour production de 8 logements locatifs dans le cadre de l'ANRU –PRU Centre Nord

### AVANCEMENT DE L'OPERATION ET EVENEMENTS DE L'ANNEE 2016

#### Activité 2016

L'immeuble 7 Montée Saint Esprit et le terrain 9 Montée Saint Esprit ont été cédés en mai 2016 à Nouveau Logis Provençal au prix de 75 €/m<sup>2</sup> HT de surface habitable produite conformément au prix d'équilibre défini par l'ANRU (projet de renouvellement urbain du PRU Centre Nord).

Ce montant résulte des lourdes contraintes de réhabilitation (respect de la ZPPAUP, immeubles à trame étroite, site urbain contraint et difficultés d'accès au chantier) mises en évidence par les bilans présentés par le bailleur social.

Compte tenu de la surface prévisionnelle de 309,10 m<sup>2</sup> sollicitée au titre du permis de construire obtenu en septembre 2014, le prix de vente a été fixé à 24.457,54 TTC.

La Ville a donné son agrément pour cette cession « à prix abattu », au vu des éléments ci-dessus, rendant ainsi viable l'opération.

Depuis mai 2016, date de cession des biens à Nouveau Logis Provençal, il n'y a pas eu et il n'est pas prévu d'activité : l'opération pourra en conséquence être clôturée après perception des subventions ANRU attendues en 2017.

### DEPENSES

#### Etudes :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6029/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-8 623	-8 624	100%

La totalité des études ont été engagées en 2013 et 2014 (relevés topo de parcelles/ façades, intérieurs d'immeubles et lots de copropriétés, établissement d'un diagnostic de solidité du dispositif de confortement au 9 rue Montée Saint Esprit et de la stabilité des avoisinants...).

En 2016 aucune autre étude préalable n'a été réalisée.

#### Budget Foncier :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 6029/210-Acquisitions Logements Diffus	-300 850	-300 850	100%
B : 6029/220-Acquisitions Locaux Diffus	-45 000	-45 000	100%
B : 6029/230-Acquisitions de Parcelles	-40 000	-40 000	100%
B : 6029/240-Gestion du Patrimoine	-29 656	-29 484	99%
B : 6029/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-10 901	-10 901	100%
A20-Acquisitions	-426 407	-426 235	100%

SOLEAM a obtenu la maîtrise foncière de tous les lots nécessaires à la réalisation du projet 7/9 Montée Saint Esprit en 2013 avec l'acquisition des logements et locaux auprès des propriétaires privés et de la Ville. La parcelle à construire au 9 Montée Saint Esprit a été acquise auprès de la Ville à travers un apport en nature en 2014.

#### **Budget Travaux :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	
		Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-36 782	-36 783	100%
B : 6029/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-6 580	-6 581	100%
A40-Travaux	-6 580	-6 581	100%
B : 6029/460-Honoraires Techniques	-20 242	-20 244	100%
A60-Honoraires Techniques	-20 242	-20 244	100%
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-63 604</b>	<b>-63 608</b>	<b>100%</b>

Tous les travaux ont été réalisés en 2014. En 2015 SOLEAM a diligenté les derniers diagnostics réglementaires (amiante/termite) complémentaires en vue de la cession du 7 et 9 rue montée Saint Esprit.

#### **Les dépenses annexes :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	
		Cumul	% Avancement
B : 6029/A110-Actions de Communication et de Concertation	-6 979	-6 201	89%
B : 6029/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-713	-114	16%
B : 6029/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-92	-92	100%
Aa20-Frais Divers	-7 784	-6 407	82%

Pas d'activité en 2016 sur ces postes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	
		Cumul	% Avancement
B : 6029/A400-Rémunération Forfaitaire	-92 534	-67 563	73%
B : 6029/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-4 255	-4 255	100%
B : 6029/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-13 590	-13 591	100%
B : 6029/A440-Rémunération de Liquidation	-1 405		
Aa40-Rémunération Société	-111 784	-85 409	76%

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour l'opération Abadie est de 92 534€.

Il a été appliqué une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération Abadie sur le montant total du budget total hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées.

Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

La rémunération de liquidation versée en fin d'opération correspond à 0,5% de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT à l'exclusion de la rémunération du concessionnaire, des frais financiers et des participations du concédant.

## RECETTES

En 2016, les recettes proviennent des :

- Cessions de surfaces à réhabiliter social
- Recettes locatives
- Participation Ville de Marseille à l'équilibre

En 2017, les seules recettes attendues proviendront du versement des subventions ANRU à hauteur de 174 853€

### Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6029/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	26 483	26 483	100%

Cessions en mai 2016 des lots situés 7 Montée Saint Esprit et de la parcelle de terrain située au 9 Montée Saint Esprit à Nouveau Logis Provençal.

### Subventions ANRU

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6029/310-Anru	174 853		

La recouvrement de la subvention ANRU est prévue en 2017.

### Participations du Concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	293 121	293 122	100%
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole			
Ar42-Participations en Nature Vdm	85 000	85 000	100%
<b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>	<b>378 121</b>	<b>378 122</b>	<b>100%</b>

A fin 2014 et 2015, des participations de la Ville de Marseille avaient été versées.

A fin 2016, le solde de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre a été versé en totalité.

### Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 6029/510-Produits de Gestion Locative	47 098	46 056	98%
A : 6029/520-Produits Divers	2	2	100%
Ar50-Produits de Gestion	47 100	46 058	98%

En 2016, il a été perçu 13 188€ au titre des loyers.

### LES PERSPECTIVES 2017 et suivantes en dépenses

Les biens ayant été cédés à Nouveau Logis Provençal en mai 2016, il n'est pas prévu de dépenses pour les années suivantes, hormis les dépenses annexes (Actions de communication et de concertation, Assistance informatique) ainsi que la rémunération forfaitaire, lesquelles sont réparties jusqu'en 2021.

Leur montant découle du calcul au prorata de la part du chiffre d'affaire de cette opération au regard du chiffre d'affaire global de l'opération Grand Centre Ville.

### LES PERSPECTIVES 2017 et suivantes en recettes

En 2017, les seules recettes attendues proviendront du versement des subventions ANRU à hauteur de 174 853€ et d'un solde de recettes locatives.

### ANALYSE DES ECARTS EN HT

Analyse des variations constatées entre le budget approuvé et le nouveau budget prévisionnel

#### LES DEPENSES (en €HT) :

##### Budget Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6029/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-7 210	-7 210	

Pas de dépenses ni de variations

##### Budget Foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6029/210-Acquisitions Logements Diffus	-300 850	-300 850	
B : 6029/220-Acquisitions Locaux Diffus	-45 000	-45 000	
B : 6029/230-Acquisitions de Parcelles	-40 000	-40 000	
B : 6029/240-Gestion du Patrimoine	-23 571	-27 265	3 694
B : 6029/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-9 771	-9 771	
A20-Acquisitions	-419 192	-422 886	3 694

Légère augmentation du budget concernant le poste « gestion du patrimoine » liée essentiellement au coût des assurances et des frais de gestion locative.

## Budget Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-31 061	-30 752	-309
B : 6029/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-5 525	-5 525	
B : 6029/460-Honoraires Techniques	-16 910	-16 910	
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-53 496</b>	<b>-53 187</b>	<b>-309</b>

RAS

## Budget Dépenses Annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6029/A110-Actions de Communication et de Concertation	-8 660	-5 878	-2 782
B : 6029/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-594	-594	
B : 6029/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-1 077	-78	-999
B : 6029/A300-TVA non Récupérable	-480	-3 945	3 465
Aa20-Frais Divers	-10 811	-10 495	-316

Les budgets Actions de communication et Frais de consultation ont été réajustés au regard du réalisé sur l'opération.

## Budget Rémunération du Concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6029/A400-Rémunération Forfaitaire	-47 610	-92 534	44 924
B : 6029/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-4 280	-4 255	-25
B : 6029/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-13 590	-13 590	
B : 6029/A440-Rémunération de Liquidation	-13 359	-1 405	-11 954
Aa40-Rémunération Société	-78 839	-111 784	32 945

L'augmentation de ce poste tient essentiellement à l'augmentation de la part de la rémunération forfaitaire.

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour l'opération Abadie est de 92 534€.

Le solde à percevoir est donc de 44 924€.

Il a été appliqué une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération Abadie sur le montant total du budget total hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées.

Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

## Budget Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 6029/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-5	-291	286
B : 6029/A320-Intérêts sur Emprunts	-346	-18 501	18 155
B : 6029/A330-Intérêts Court Terme	-11	-823	812
Aa30-Frais Financiers	-362	-19 615	19 253

L'emprunt auprès du « CIC » est arrivé à échéance au 17/7/17, la totalité des frais a été réparti sur 10 opérations actives à ce jour.

## LES RECETTES ( en € HT)

### Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6029/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	25 103	25 103	

Pas de variation.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	28 951	293 121	264 170
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	194 066		-194 066
Ar42-Participations en Nature Vdm	85 000	85 000	
<b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>	<b>308 017</b>	<b>378 121</b>	<b>70 104</b>

L'augmentation de la participation à l'équilibre de la ville de Marseille s'explique par la répartition des 15,14 M€ versés par la Ville à fin 2015, correspondant aux besoins de chacune des opérations ayant eu un bilan approuvé à cette date. Cette augmentation induit une absence de participation à l'équilibre de la Métropole, concédante depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, au présent bilan.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6029/310-Anru	189 828	174 853	-14 975

Une diminution attendue du poste subventions ANRU de -14 975€ (un montant estimatif de 200 000€ avait été provisionné en 2014) induit par la non prise en compte des travaux de confortement, ceux ci réalisés antérieurement à la notification de la subvention.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 6029/510-Produits de Gestion Locative	46 960	47 098	138
A : 6029/520-Produits Divers	2	2	
Ar50-Produits de Gestion	46 962	47 100	138

Une augmentation du poste Locations de 138 € correspondant à un portage plus long que prévu, lié au décalage du planning initial de cession des biens.

**ANNEXES**  
**ECART ENTRE LE PREVISIONNEL ET LE REEL 2016**

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	ECART 2016	Commentaires
	<b>DEPENSES</b>				
	<b>Somme A10-Etudes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Acquisitions Collectivités	0	0	0	
	Acquisitions Immeubles	0	0	0	
	Acquisitions Logements Diffus	0	0	0	
	Indemnités d' Evictions Commerciales	0	0	0	
	Dépenses Liées aux Acquisitions	0	0	0	
	Relogements Temporaires	0	0	0	
	Relogements Définitifs	0	0	0	
	Acquisitions Locaux Diffus	0	0	0	
	Acquisitions de Parcelles	0	0	0	
	Gestion du Patrimoine	2 790	6 048	3 258	
	<b>Somme A20-Acquisitions</b>	<b>2 790</b>	<b>6 048</b>	<b>3 258</b>	
	Tvx Préparatoires à Cession-Démolition, Mise en État des So	759	388	-371	
	<b>Somme A30-Mise en État des Sols</b>	<b>759</b>	<b>388</b>	<b>-371</b>	
	Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	0	0	0	
	Tvx d'Office Ravalement de Façades	0	0	0	
	Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	0	0	0	
	Tvx de Construction de Places de Parking	0	0	0	
	Tvx de Construction d'Équipements Publics	0	0	0	
	Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	0	0	0	
	Honoraires Techniques	228	228	0	
	<b>Somme A50-Travaux</b>	<b>228</b>	<b>228</b>	<b>0</b>	
	Actions de Communication et de Concertation	100	0	-100	
	Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	599	0	-599	
	Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	120	0	-120	
	<b>Somme Aa20-Frais Divers</b>	<b>819</b>	<b>0</b>	<b>-819</b>	
	Frais sur Emprunts (Courtage...)	0	3	3	
	Intérêts sur Emprunts	37	213	176	Répartition en % sur opérations (0,28%)
	Intérêts Court Terme	0	0	0	
	<b>Somme Aa30-Frais Financiers</b>	<b>37</b>	<b>216</b>	<b>179</b>	
	Rémunération Forfaitaire	16 940	6 641	-10 299	Répartition en % sur opérations (0,23%)
	Rémunération sur Dépenses Travaux	66	41	-25	
	Rémunération sur Atteinte Objectifs	8 954	8 954	0	
	Rémunération de Liquidation	0	0	0	
	<b>Somme Aa40-Rémunération Société</b>	<b>25 960</b>	<b>15 636</b>	<b>-10 324</b>	
	TVA non Récupérable	480	0	-480	
	TVA Reversée	0	0	0	
	Crédits de TVA	0	0	0	
	<b>Somme Aa50-TVA</b>	<b>480</b>	<b>0</b>	<b>-480</b>	
	<b>Total</b>	<b>31 073</b>	<b>22 515</b>	<b>-8 558</b>	

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	ECART 2016	Commentaires
	<b>RECETTES</b>				
	Cessions de Surfaces à Réhabiliter	0	0	0	
	Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	26 483	26 483	0	
	Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Libres	0	0	0	
	Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social	0	0	0	
	Cessions Logements Restructurés	0	0	0	
	Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	0	0	0	
	Cessions Places de Parking	0	0	0	
	<b>Somme Ar10-Ventes Charges Foncières</b>	<b>26 483</b>	<b>26 483</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme Ar20-Cessions Collectivités</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Subventions Annu	189 828	0	-189 828	Décalé en 2017
	<b>Somme Ar30-Subventions</b>	<b>189 828</b>	<b>0</b>	<b>-189 828</b>	
	Participation à l'Équilibre Vdm	1 681	14 757	13 076	Répartition en % sur opérations (0,28%)
	Participations à l'Équilibre Métropole	12 978	18 500	5 522	Répartition en % sur opérations (0,28%)
	Participation en Nature	0	0	0	
	Participations aux Équipements Publics	0	0	0	
	<b>Somme Ar40-Participations</b>	<b>14 659</b>	<b>33 257</b>	<b>18 598</b>	
	Produits de Gestion Locative	14 092	13 188	-904	Loyer 7 montée saint esprit
	Produits Divers	0	0	0	
	Participations Constructeurs	0	0	0	
	<b>Somme Ar50-Produits de Gestion</b>	<b>14 092</b>	<b>13 188</b>	<b>-904</b>	
	<b>Somme Ar60-Produits Financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>245 062</b>	<b>72 929</b>	<b>-172 133</b>	

VARIATION 2016

213 990	50 414	-163 576
---------	--------	----------

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 6029-POLE ABADIE HOTEL DIEU

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-7 210	-7 210	
B : 6029/210-Acquisitions Logements Diffus	-300 850	-300 850	
B : 6029/220-Acquisitions Locaux Diffus	-45 000	-45 000	
B : 6029/230-Acquisitions de Parcelles	-40 000	-40 000	
B : 6029/240-Gestion du Patrimoine	-23 571	-27 265	3 694
B : 6029/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-9 771	-9 771	
A20-Acquisitions	-419 192	-422 886	3 694
A30-Travaux Préparatoires	-31 061	-30 752	-309
A40-Travaux	-5 525	-5 525	
A60-Honoraires Techniques	-16 910	-16 910	
B : 6029/A110-Actions de Communication et de Concertation	-8 660	-5 878	-2 782
B : 6029/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-594	-594	
B : 6029/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-1 077	-78	-999
B : 6029/A300-TVA non Récupérable	-480	-3 945	3 465
Aa20-Frais Divers	-10 811	-10 495	-316
B : 6029/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)	-5	-291	286
B : 6029/A320-Intérêts sur Emprunts	-346	-18 501	18 155
B : 6029/A330-Intérêts Court Terme	-11	-823	812
Aa30-Frais Financiers	-362	-19 615	19 253
B : 6029/A400-Rémunération Forfaitaire	-47 610	-92 534	44 924
B : 6029/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-4 280	-4 255	-25
B : 6029/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-13 590	-13 590	
B : 6029/A440-Rémunération de Liquidation	-13 359	-1 405	-11 954
Aa40-Rémunération Société	-78 839	-111 784	32 945
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-569 910</b>	<b>-625 177</b>	<b>55 267</b>
A : 6029/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	25 103	25 103	
A : 6029/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social			
A : 6029/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces			
Ar10-Ventes Charges Foncières	25 103	25 103	
A : 6029/310-Anru	189 828	174 853	-14 975
Ar30-Subventions	189 828	174 853	-14 975
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	28 951	293 121	264 170
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	194 066		-194 066
Ar42-Participations en Nature Vdm	85 000	85 000	
Ar50-Produits de Gestion	46 962	47 100	138
<b>Sous-total recettes</b>	<b>569 910</b>	<b>625 177</b>	<b>55 267</b>

## Bilan prévisionnel TTC : 6029-POLE ABADIE HOTEL DIEU

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
	Budget actualisé		
A10-Etudes	-7 210	-1 413	-8 623
B : 6029/210-Acquisitions Logements Diffus	-300 850		-300 850
B : 6029/220-Acquisitions Locaux Diffus	-45 000		-45 000
B : 6029/230-Acquisitions de Parcelles	-40 000		-40 000
B : 6029/240-Gestion du Patrimoine	-27 265	-2 391	-29 656
B : 6029/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-9 771	-1 130	-10 901
A20-Acquisitions	-422 886	-3 521	-426 407
A30-Travaux Préparatoires	-30 752	-6 030	-36 782
A40-Travaux	-5 525	-1 055	-6 580
A60-Honoraires Techniques	-16 910	-3 332	-20 242
B : 6029/A110-Actions de Communication et de Concertation	-5 878	-1 101	-6 979
B : 6029/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-594	-119	-713
B : 6029/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-78	-14	-92
B : 6029/A300-TVA non Récupérable	-3 945	3 945	
Aa20-Frais Divers	-10 495	2 711	-7 784
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
B : 6029/A400-Rémunération Forfaitaire	-92 534		-92 534
B : 6029/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-4 255		-4 255
B : 6029/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-13 590		-13 590
B : 6029/A440-Rémunération de Liquidation	-1 405		-1 405
Aa40-Rémunération Société	-111 784		-111 784
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-625 177</b>	<b>-12 640</b>	<b>-637 817</b>
A : 6029/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	25 103	1 380	26 483
A : 6029/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social			
A : 6029/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces			
Ar10-Ventes Charges Foncières	25 103	1 380	26 483
A : 6029/310-Anru	174 853		174 853
Ar30-Subventions	174 853		174 853
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	293 121		293 121
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole			
Ar42-Participations en Nature Vdm	85 000		85 000
Ar50-Produits de Gestion	47 100		47 100
<b>Sous-total recettes</b>	<b>625 177</b>	<b>1 380</b>	<b>626 557</b>
<b>D : 6029/A520-TVA Reversée</b>			<b>11 261</b>

## Echéancier prévisionnel réglé TTC : 6029-POLE ABADIE HOTEL DIEU

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.
A10-Etudes	-8 623	-8 624					1
B : 6029/210-Acquisitions Logements Diffus	-300 850	-300 850					
B : 6029/220-Acquisitions Locaux Diffus	-45 000	-45 000					
B : 6029/230-Acquisitions de Parcelles	-40 000	-40 000					
B : 6029/240-Gestion du Patrimoine	-29 656	-29 484	-171				-1
B : 6029/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-10 901	-10 901					
A20-Acquisitions	-426 407	-426 235	-171				-1
A30-Travaux Préparatoires	-36 782	-36 783					1
A40-Travaux	-6 580	-6 581					1
A60-Honoraires Techniques	-20 242	-20 244					2
B : 6029/A110-Actions de Communication et de Concertation	-6 979	-6 201	-777				-1
B : 6029/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-713	-114	-599				
B : 6029/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-92	-92					
B : 6029/A300-TVA non Récupérable							
Aa20-Frais Divers	-7 784	-6 407	-1 376				-1
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-529	-19 085				-1
B : 6029/A400-Rémunération Forfaitaire	-92 534	-67 563	-6 816	-6 048	-6 048	-6 048	-11
B : 6029/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-4 255	-4 255					
B : 6029/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-13 590	-13 591					1
B : 6029/A440-Rémunération de Liquidation	-1 405						-1 405
Aa40-Rémunération Société	-111 784	-85 409	-6 816	-6 048	-6 048	-6 048	-1 415
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-637 817</b>	<b>-590 812</b>	<b>-27 448</b>	<b>-6 048</b>	<b>-6 048</b>	<b>-6 048</b>	<b>-1 413</b>
A : 6029/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	26 483	26 483					
A : 6029/140-Cessions de Charges Foncières Logts Neufs Social							
A : 6029/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces							
Ar10-Ventes Charges Foncières	26 483	26 483					
Ar30-Subventions	174 853		174 853				
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	293 121	293 122					-1
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole							
Ar42-Participations en Nature Vdm	85 000	85 000					
Ar50-Produits de Gestion	47 100	46 058	1 041				1
<b>Sous-total recettes</b>	<b>626 557</b>	<b>450 663</b>	<b>175 894</b>				
<b>D : 6029/A520-TVA Reversée</b>	<b>11 261</b>		<b>11 261</b>				
<b>Trésorerie Cumulée</b>		<b>-140 149</b>	<b>19 558</b>	<b>13 510</b>	<b>7 462</b>	<b>1 414</b>	<b>1</b>

### ETAT DES CESSIONS ET ACQUISITIONS PAR DESTINATION

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire ou acquéreur	Date CV ou AF	Date AA	Commentaires
1b-Acq locaux diffus	7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	45 000 €	46 m2	978 €/m2	VDM	25/06/2014	25/06/2014	
1c-Acq logements diffus	7 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	300 000 €	240	1 250 €/m2	Indiv Patin/Olagnol	17/12/2013	17/12/2013	
1c-Acq logements diffus	7 Rue Montee St Esprit/2 Rue Hotel Dieu-Lot2(Cave)	850 €	10	85 €/m2	Acq.Vacalluzo	25/06/2014	25/06/2014	
1d-Acq parcelles	9 Montée St Esprit-2 Hotel Dieu	40 000 €	46 m2	870 €/m2	VDM	25/06/2014	25/06/2014	Apport en nature
6a-Cess de surface à réhabiliter social	7/9 montée st esprit	25 103 €	309,1 m2	81 €/m2	NLP	24/05/2016	24/05/2016	



**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

# **OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE Pôle OPERA**

**COMPTE RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE LOCALE  
AU 31 DECEMBRE 2016**



---

## LE CONTEXTE

---

Le pôle OPERA porte sur deux immeubles actuellement propriété de la Ville de Marseille, situés 3 et 5 rue Molière dans le 1<sup>er</sup> arrondissement.

Ces biens ont été acquis par préemption en 2007 en vue de répondre aux besoins de l'Opéra, soit desserrer l'occupation de ses locaux et regrouper des fonctions importantes (dont la bibliothèque musicale) à proximité immédiate.

Une étude de faisabilité a été effectuée par la Direction de l'Architecture. Il pourrait ainsi se développer sur les 900 m2 existants:

- Un espace de répétition pour les chœurs (vestiaires, sanitaires, salle de répétition, foyer...)
- Une bibliothèque musicale (actuellement décentrée, elle abrite les différentes partitions des opéras produits)
- Un espace destiné au projet pédagogique et au personnel,
- des bureaux (comptabilité, administrateur) ; des locaux pour les archives

Le programme reste toutefois à préciser et un diagnostic du bâti comprenant des études de structure est à conduire.

Le budget réservé par la Ville pour cette opération est de 2,327 M d'€ HT dont 1, 450 K€ pour les travaux seuls.

Le coût du foncier est évalué à 1 M d'€ (contrat de mise à disposition).

Le planning prévisionnel est le suivant :

- Fin 2017 : diagnostics techniques ; programme
- En 2018 : sélection du maître d'œuvre (avec une 1<sup>ère</sup> phase de sélection des candidatures) ;
- Fin 2018 /2019 : études de maîtrise d'œuvre ; consultation des entreprises
- Fin 2019 : démarrage des travaux
- Mi 2021 : livraison pour une mise en service à la rentrée 2021

Il est à noter que les immeubles 3 et 5 rue Molière sont situés au sein du pôle Opéra qui est l'un des cinq pôles de l'OPAH RU multi sites, première opération de ce type dans le cadre de l'Opération Grand Centre Ville.

A ce jour, une action d'animation est en cours notamment en direction des copropriétés dégradées.

Cependant, au regard du faible intérêt des propriétaires pour la réhabilitation de leur patrimoine et de l'absence de coopération des syndicats de copropriété, des actions coercitives vont être mises en place. Ainsi, une ORI (Opération de Restauration Immobilière) est prévue avec une première cible de 7 immeubles dont 2 sont jugés prioritaires.

La rémunération spécifique de l'équipe opérationnelle d'OPAH RU pour les 5 années d'animation est de 481 K€ HT avec une subvention attendue (Anah et Conseil Départemental) de 289 K€.

## Bilan prévisionnel TTC : 60210-POLE OPERA

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
	Budget actualisé		
A10-Etudes	-30 000	-5 993	-35 993
A20-Acquisitions			
A40-Travaux	-30 000	-6 000	-36 000
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 450 000	-290 000	-1 740 000
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics			
A60-Honoraires Techniques	-199 800	-39 960	-239 760
B : 60210/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-10 000	-2 000	-12 000
Aa20-Frais Divers	-10 000	-2 000	-12 000
B : 60210/502-Rémunération d'Opah	-481 325		-481 325
B : 60210/A400-Rémunération Forfaitaire	-81 485		-81 485
B : 60210/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux Opéra	-134 384		-134 384
B : 60210/A440-Rémunération de Liquidation	-4 300	1	-4 299
Aa40-Rémunération Société	-701 494	1	-701 493
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-2 421 294</b>	<b>-343 952</b>	<b>-2 765 246</b>
A : 60210/312-Opah	288 795		288 795
Ar30-Subventions	288 795		288 795
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	192 530		192 530
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	1 939 969	387 993	2 327 962
<b>Sous-total recettes</b>	<b>2 421 294</b>	<b>387 993</b>	<b>2 809 287</b>
<b>D : 60210/A520-TVA Reversée</b>			<b>-44 040</b>

## Echéancier prévisionnel réglé TTC : 60210-POLE OPERA

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
A10-Etudes	-35 993	-1 942	-7 095	-17 028	-9 933		5
A20-Acquisitions							
B : 60210/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-36 000			-9 000	-18 000	-9 000	
A40-Travaux	-36 000			-9 000	-18 000	-9 000	
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-1 740 000			-435 000	-870 000	-435 000	
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics							
A60-Honoraires Techniques	-239 760			-59 940	-119 880	-59 940	
B : 60210/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-12 000			-12 000			
Aa20-Frais Divers	-12 000			-12 000			
B : 60210/502-Rémunération d'Opah	-481 325	-192 530	-96 265	-96 264	-96 264	-2	
B : 60210/A400-Rémunération Forfaitaire	-81 485	-22 242	-19 752	-19 752	-19 752	13	
B : 60210/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux Opéra	-134 384		-33 594	-67 188	-33 594	-8	
B : 60210/A440-Rémunération de Liquidation	-4 299						-4 299
Aa40-Rémunération Société	-701 493	-214 772	-149 611	-183 204	-149 610	-4 296	
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-2 765 246</b>	<b>-1 942</b>	<b>-221 867</b>	<b>-682 579</b>	<b>-1 201 017</b>	<b>-653 550</b>	<b>-4 291</b>
A : 60210/312-Opah	288 795		57 759	57 759	57 759	57 756	57 762
Ar30-Subventions	288 795		57 759	57 759	57 759	57 756	57 762
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	192 530			192 530			
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	2 327 962			465 594	931 188	931 188	-8
<b>Sous-total recettes</b>	<b>2 809 287</b>		<b>57 759</b>	<b>715 883</b>	<b>988 947</b>	<b>988 944</b>	<b>57 754</b>
<b>D : 60210/A520-TVA Reversée</b>	<b>-44 040</b>				<b>-14 676</b>	<b>-14 676</b>	<b>-14 688</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>		<b>-1 942</b>	<b>-166 050</b>	<b>-132 746</b>	<b>-359 492</b>	<b>-38 774</b>	<b>1</b>



**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

## **OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE**

### **Noailles**

**(Pôles Noailles Capucins - Saint Louis Delacroix - Bedarrides -  
Ventre Lieutaud - Arc Palud)**

**COMPTE RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE LOCALE  
AU 31 DECEMBRE 2016**



## LE CONTEXTE

Situé dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Marseille, entre la gare St-Charles et le Vieux Port, le quartier Noailles bénéficie d'une position stratégique de carrefour au sein de l'hyper centre marseillais.

Identifié comme le plus dense de la Ville, le quartier Noailles est caractérisé par :

- ✓ un espace contraint dont la morphologie urbaine génère des conditions d'habitat difficiles (absence fréquente de cœur d'îlot et de couvert végétal, exigüité des rues et rareté des espaces publics)
- ✓ une activité commerciale intense avec forte représentation des commerces de bouche
- ✓ de nombreux conflits d'usages et des difficultés de gestion urbaine de proximité
- ✓ une vacance résidentielle élevée et une importante dégradation du bâti
- ✓ un fort déficit d'équipements publics de proximité

Le quartier Noailles est constitué de 5 pôles à traiter dans le cadre de l'Opération Grand Centre Ville, Noailles Capucins, Saint Louis Delacroix, Bedarrides, Ventre Lieutaud et Arc Palud.

Après une première réflexion pré-opérationnelle menée en mai 2012 sur l'ensemble des 5 pôles du secteur Noailles, la SOLEAM a confié une étude urbaine multi thématique à une équipe pluridisciplinaire d'architectes, urbanistes, sociologues, experts immobiliers ayant pour objectif, à partir d'un diagnostic urbain, de définir un projet d'aménagement d'ensemble et de proposer des orientations d'interventions déclinées sous la forme d'un plan guide d'actions à 5, 10 et 15 ans.

Les grandes orientations du plan guide portent sur les domaines de l'habitat, du traitement des espaces publics, la gestion de proximité, la dynamique commerciale. Les axes d'intervention sont les suivants :

➤ **Intervenir sur l'habitat, l'espace public et relier le quartier à la ville par une mise en valeur des entrées « les portes »**

L'analyse du bâti à travers plusieurs critères (densité, état du bâti, statut des propriétés...) a permis la classification des îlots en termes de niveaux de priorité d'intervention. Deux démarches complémentaires sont préconisées, une démarche incitative pour les îlots les moins dégradés à travers 2 OPAH RU sur 10 ans et une démarche ciblée et active avec des aspects coercitifs sur les îlots plus dégradés. Les îlots situés autour de la place Delacroix notamment appellent une intervention forte sur l'habitat, les commerces et l'espace public.

➤ **Libérer l'espace public de la voiture à travers des actions sur la circulation et le stationnement**

Le plan guide prévoit de réduire la circulation à l'essentiel en piétonnisant l'ensemble des voies du quartier à l'exception de deux voies traversantes ouvertes à tous, d'un circuit spécifiquement dédié aux livraisons et de deux voies permettant les livraisons et ouvertes sur plage horaire avec mise en place de bornes automatiques.

➤ **Requalifier les espaces publics remarquables**

Il est prévu la requalification de deux espaces publics remarquables, Place des Halles Delacroix et du Marché des Capucins, et le traitement des trois espaces publics de proximité que constituent les placettes qui jalonnent la rue d'Aubagne.

Le traitement des voiries et réseaux divers complète l'intervention sur le domaine public.

➤ **Repenser la gestion urbaine de proximité (déchets et livraisons)**

Il est proposé d'implanter dans des locaux en pied d'immeubles dits « Espaces Logistiques de Proximité » des aires dédiées à la livraison et à la manutention des marchandises consistant en des points de dépose et distribution destinés à améliorer et fluidifier le circuit des livraisons ainsi que des points de collecte de déchets qui permettront de réduire considérablement les conteneurs de surface et de libérer ainsi l'espace public.

➤ **Créer des équipements publics notamment en direction des jeunes**

Face au manque d'équipements publics en direction de la jeunesse il est prévu la création d'un équipement socio culturel à vocation intergénérationnelle sur deux sites distincts complémentaires et identifiés. Les locaux situés à l'intérieur du Domaine Ventre sont prévus pour accueillir plus spécifiquement des mineurs de la tranche d'âge 6-12 ans, l'immeuble situé au 44, rue d'Aubagne proposant un accueil collectif de mineurs de la tranche d'âge 12-18 ans et des bureaux d'accueil individualisé à destination des jeunes.

## **Pôles Noailles Capucins - Saint Louis Delacroix - Bedarrides**

### **LES EVENEMENTS A FIN 2016**

Suite à la finalisation de l'étude urbaine, SOLEAM a fait une présentation aux Elus le 3 mai 2016 du déroulement de l'étude, des orientations et propositions d'intervention sur l'ensemble des thématiques, déclinées dans un plan guide d'interventions projetées à 5, 10 et 15 ans, avec un phasage et un chiffrage prévisionnel des actions.

Les thématiques traitées dans l'étude sont les suivantes :

- circulation / stationnement
- livraisons
- déchets
- espace public
- équipements
- habitat
- les actions conjuguées sur un îlot prioritaire

Les participants se sont montrés favorables aux grandes lignes des actions proposées, en particulier la piétonisation ou semi piétonisation d'une grande partie du quartier, la mise en place de locaux de collecte des déchets (libération de l'espace public des conteneurs de surface ; traitement des bio déchets), l'organisation des livraisons.

Cependant, tous se sont accordés sur le fait que les conditions actuelles (problématiques déchets, gestion urbaine, livraisons, état du marché) ne permettaient pas la mise en œuvre immédiate d'actions ambitieuses.

Par la suite, SOLEAM a fait une nouvelle présentation de l'étude lors du Comité de suivi de l'OGCV du 19 décembre 2016.

A cette occasion, concernant les actions déclinées dans le plan guide proposant la suppression des conteneurs de surface aux points stratégiques pour libérer et valoriser l'espace public, Mme l'Adjointe aux espaces verts et à la propreté a alerté sur l'attribution à venir du marché de propreté et de collecte du 1er arrondissement à une société privée.

Le cahier des charges élaboré avant présentation du plan guide ne prévoit pas en effet la gestion de locaux de collecte des déchets, du même type que celui qui fonctionne actuellement 28 rue du Musée.

Cependant, les principes d'intervention proposés à l'issue de l'étude urbaine Noailles et notamment la proposition de créer des locaux de collecte ont été jugés très positifs, dans le sens d'un contrôle renforcé et d'une réduction du volume des déchets, de la revalorisation de l'espace public, propice à l'installation de nouvelles activités en pied d'immeubles.

Cette réflexion s'inscrivant à plus grande échelle dans l'Opération Centre Ville, et au regard des différents points de vue sur ce sujet complexe, il a été convenu de prévoir une séance de travail technique, en particulier sur les thématiques propreté et circulation/ stationnement, afin de préciser, avec les services concernés, les interventions pouvant être mises en œuvre rapidement, dans l'objectif de dérouler ensuite la concertation réglementaire.

Cette étape de retour vers les habitants est en effet primordiale puisqu'elle conditionne l'enclenchement des actions opérationnelles sur ce secteur.

## DEPENSES

### Etudes d'urbanisme & pré-opérationnelles

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 60219/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-129 390	-55 823	43%

Le bilan de l'opération Noailles distingue les études d'urbanisme et pré-opérationnelles conduites sur l'ensemble des 5 pôles des études spécifiques aux équipements publics destinés à être remis à la Ville de Marseille.

L'étude urbaine « Noailles » qui a porté sur l'ensemble des 5 pôles a permis de définir un projet d'aménagement d'ensemble à travers l'établissement d'un plan guide d'actions à 5, 10 et 15 ans, la définition des outils opérationnels et un phasage et chiffrage prévisionnel.

Cette étude a été finalisée en 2016 et présentée aux Elus et au comité de suivi de l'OGCV.

### Foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 60219/200-Acquisitions Immeubles	-3 491 600	-300 000	9%
B : 60219/210-Acquisitions Logements Diffus	-1 124 200		
B : 60219/220-Acquisitions Locaux Diffus	-540 476		
B : 60219/240-Gestion du Patrimoine	-419 955	-1 786	0%
B : 60219/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-460 000		
B : 60219/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-471 461	-5 100	1%
B : 60219/270-Relogements Temporaires	-168 000		
B : 60219/280-Relogements Définitifs	-117 600		
A20-Acquisitions	-6 793 292	-306 886	5%

- Acquisitions d'immeubles : En 2016, SOLEAM a réalisé l'acquisition d'un immeuble partiellement occupé situé au 12 rue de l'Académie.

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
12 Académie-lot 1 et 2		300 000 €	330 m2	909,09 €	Consorts CHARPENTIER	803b 0102	30/11/2016	16/12/2016

- Gestion du patrimoine : Travaux de neutralisation et de mise en sécurité, Taxes foncières et cotisations d'assurances.
- Dépenses liées aux acquisitions : Frais notariés.

## Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-452 880		
B : 60219/330-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Noailles	-296 400		
B : 60219/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-55 464		
A40-Travaux	-351 864		
B : 60219/450-Semi Piétonnisation et Portes Noailles	-360 000		
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-360 000		
B : 60219/460-Honoraires Techniques	-133 114		
B : 60219/461-Hn Semi Piétonnisation	-43 200		
A60-Honoraires Techniques	-176 314		

- Pas de travaux engagés à ce jour. Les travaux préparatoires à cession démarrent prévisionnellement en 2017 au 12 Académie et ceux « de réhabilitation complète de logements et locaux » correspondants se déclinent de 2018 à 2021. Par ailleurs, les travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs devraient démarrer entre 2018 et 2020.

## Dépenses annexes :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 60219/A110-Actions de Communication et de Concertation	-122 127	-3 058	3%
B : 60219/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Pa	-20 743		
B : 60219/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-26 777		
Aa20-Frais Divers	-169 647	-3 058	2%

- Actions de communication : Des frais de communication ont été engagés en 2014 et 2015 dans le cadre des forums ouverts et de la concertation. Pas d'actions de communication en 2016.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 60219/A400-Rémunération Forfaitaire	-2 458 167	-1 794 793	73%
B : 60219/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-62 524		
B : 60219/A411-Rémunération sur Dépenses Piétonnisation	-26 880		
B : 60219/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-144 487		
B : 60219/A440-Rémunération de Liquidation	-32 514		
Aa40-Rémunération Société	-2 724 572	-1 794 793	66%

### La rémunération de base annuelle :

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 2 458 166,93 €.

Application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

- **La rémunération sur atteinte objectifs** : en lien avec les cessions, elle est calculée sur une base de 30€ par m2. Les cessions sont réparties par catégories selon leur destination :
  - Immeuble à réhabiliter
  - logement restructuré cédé
  - activité / commerce cédé
- **La rémunération sur dépenses travaux** est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.
- **La rémunération de liquidation** : elle correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT.

### RECETTES

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	4 227 007		
A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	627 461		
A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	844 620		
Ar10-Ventes Charges Foncières	5 699 088		
A : 60219/210-Cessions Concédant (Biens de Retour)	499 680		
Ar20-Cessions Collectivités	499 680		

Pas de produits de cession en 2016. Les 1ères cessions interviennent en 2017 pour les surfaces à réhabiliter et les surfaces d'activité. Les cessions de surface à réhabiliter social sont programmées entre 2019 et 2020. Les cessions « biens de retour » sont programmées en 2021.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 60219/310-Anru	27 744	12 000	43%

Une subvention globale de 80 000€ a été affectée aux études et diagnostics réalisés sur des ilots dégradés dans le secteur de l'ANRU (pour un montant total de 200 00€ d'études subventionné à 40%).

Cette subvention concerne différents pôles de l'OGCV dont le pôle Noailles.

L'étude urbaine Noailles a bénéficié de cette enveloppe, une subvention ANRU de 27 744€ a été réservée ; elle correspond à 40% du montant total de l'étude.

12 000€ ont été versés en 2016

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm			
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	4 865 773	1 135 008	23%
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	435 456		

➤ Participation à l'équilibre Ville de Marseille: RAS

Participation à l'équilibre de la Métropole : nouveau concédant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Métropole a en charge la participation à l'équilibre de l'opération

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 60219/510-Produits de Gestion Locative	77 602		

Compte tenu des pondérations, et sur la base d'un taux d'occupation de 40%, le coût estimé des recettes ramené aux m2 acquis est de l'ordre de 20€ /M2.

### LES PERSPECTIVES 2017 et suivantes

- ❖ Validation par le concédant des actions sur les volets Propreté et Circulation
- ❖ Mise en œuvre de la Concertation publique
- ❖ Acquisition et aménagement de 3 locaux de collecte et de valorisation des déchets et articulation des actions à venir dans le cadre de la gestion des déchets sur la base d'un partenariat Ademe / Métropole /Cerfise à mettre en place
- ❖ Mise en œuvre d'une première phase de semi piétonisation en lien avec la Métropole

#### Etudes :

Il est prévu la réalisation de différentes études de faisabilité sur le patrimoine acquis, notamment sur l'immeuble entier acquis au 12 rue de l'Académie, intégrant une réflexion sur le devenir du rez-de-chaussée potentiellement susceptible de recevoir un équipement lié à la petite enfance de par sa configuration et les possibilités de surface extérieure en cœur d'ilot.

Dès 2017, il est prévu d'engager les études préalables nécessaires au montage des dossiers de DUP sur les 3 premiers immeubles ciblés 1ers immeubles ciblés, 2 Halles Delacroix, 11 Jean Roque et 16 Académie en 2017/2018.

Par ailleurs, il est envisagé différentes études liées au traitement de l'espace public, tel que des études de giration à engager dans le cadre de la réflexion sur la piétonnisation.

#### Foncier

Le bilan prévoit la classification des biens à acquérir en différentes catégories selon leur destination.

- **Acquisitions d'immeubles**

Il n'est pas prévu d'acquisitions d'immeubles en 2017.

En 2018 il est prévu l'acquisition de 2 immeubles pour partie occupés, 2 Halles Delacroix, 9 Jean Roque.

En 2019 il est prévu l'acquisition de 3 immeubles (6 et 12 Vacon, 16 Académie).

En 2020 il est prévu l'acquisition d' 1 immeuble (16 Aubagne).

2 Place Halle DELACROIX	550 000 €	512 m2	1074 €			31/12/2018
9 rue Jean Roque	250 000 €	237 m2	1054,85 €	SCI LES EMBIEZ	B0175	31/12/2018
12 Rue VACON	363 600 €	303 m2	1200 €			31/12/2019
16 Académie	555 600 €	463 m2	1200 €	Consorts JALIFIE	B0104	31/12/2019
6 Rue VACON	272 400 €	227 m2	1200 €	Collectivité Locale au		31/12/2019
16 rue Aubagne	1 200 000 €	1000 m2	1200 €	MARTIN DE DE VIVIES	A0249	31/12/2020
	3 191 600 €	2742 m2				

- **Acquisitions de logements**

En 2017, Il est prévu l'acquisition :

- de logements diffus situés 1 Domaine Ventre constituant un petit immeuble de 3 étages
- de logements diffus situés 11 Jean Roque copropriété en très mauvais état, vacante suite à péril et constituant un immeuble fléché en DUP logement social.

Le 43 Palud est une copropriété en très mauvais état, dont tous les lots sont vacants suite à un arrêté de péril avec interdiction d'habiter. L'acquisition de ces lots est prévue pour partie en 2017 et 2018. Il est également prévu l'acquisition de lots de copropriété au 8 Halles Delacroix auprès de Marseille Habitat, dans le cadre des interventions prévues sur l'ilot prioritaire.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF
1 Domaine ventre/43 rue de la palud-lots 21-22-23-24	71 000 €	71 m2	1000 €	SCI DOMOS	803 B266	30/04/2017
11 rue Jean Roque- lot 14	24 000 €	34,39 m2	0 €	lot 14	803B 174	30/04/2017
11 rue Jean Roque	255 200 €	319 m2	800 €	solde des étages		31/12/2017
43 rue de la palud-lot 1	1 000 €	2 m2	500 €	MARCINI	803 B266	31/12/2017
43 rue de la palud-lot 4 et 5	15 000 €	30 m2	500 €	ETAT	803 B266	31/12/2017
43 rue de la palud-lot 6	12 000 €	24 m2	500 €	GARELLO	803 B266	31/12/2017
43 rue de la palud-lot 8 à 11	30 000 €	56,62 m2	517,24 €	SCI CYA	803 B266	31/12/2017
8 Halle DELACROIX	346 800 €	289 m2	1200 €			31/12/2017
30 rue Musée-etg	307 200 €	263 m2	1200 €	VDM	A0196	31/12/2018
43 rue de la palud-lot 7 studio	0 €	11 m2	0 €	SCI RIO DE JERU	803 B266	31/12/2018
43 rue de la palud-lots 12 à 19	62 000 €	124 m2	472 €	SCI RIO DE JERU	803 B266	31/12/2018
	1 124 200 €	1224,01 m2				

Les relogements temporaires et définitifs de 26 ménages sont programmés en corrélation avec les acquisitions de 2020 à 2022.

Les relogements de 2 ménages occupant le 12, rue de l'Académie acquis en 2016 sont prévus en 2107.

- **Acquisitions de locaux**

Il est prévu l'acquisition de locaux déchets situés rue d'Aubagne, Place Halles Delacroix en 2017 et rue du Musée (propriété Ville de Marseille) en 2018.

Il est également prévu l'acquisition d'un local vacant propriété Ville de Marseille situé au 4, rue de l'Académie, susceptible d'accueillir un local ELP permettant à terme, de servir comme plateforme de livraison.

Le local 11 J. Roque vient compléter la maîtrise foncière de cette copropriété vacante.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF
70 rue Aubagne	49 000 €	96 m2	510,41 €			08/03/2017
8 Halle DELACROIX	95 076 €	79,23 m2	1200 €			31/12/2017
Locaux déchets	70 000 €	82 m2	853,66 €			31/12/2017
11 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m2	1000 €			31/12/2018
30 rue Musée	63 600 €	53 m2	1200 €	VDM	A0196	31/12/2018
4 rue Académie	200 400 €	167 m2	1200 €	VDM	B00098	31/12/2018
	532 076 €	531,23 m2				

- **Evictions commerciales**

Les évictions commerciales sont prévisionnellement programmées en corrélation avec les acquisitions et les cessions correspondantes. Les immeubles situés sur l'ilot prioritaire, 2 Place Halle Delacroix et 6 rue Vacon totalisent 5 commerces.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF
12 Académie-RDC	100 000 €	0 m2	0 €	SCI CIFA	803b 0102	30/12/2017
70 rue Aubagne	30 000 €	0 m2	0 €	BAR a chicha		08/03/2018
2 Places Halle DELACROIX	250 000 €	0 m2	0 €	4 locaux		31/12/2018
6 Rue VACON	80 000 €	0 m2	0 €	CAP ORIENT		31/12/2020
	460 000 €	5 fds				

### Travaux

- Travaux préparatoires à cession.

En 2017, les travaux préparatoires à cession concernent principalement l'immeuble 12 Académie en partie occupé

- Les travaux « de réhabilitation complète de logements et locaux » correspondants se déclinent de 2018 à 2021.

Il s'agit de travaux à engager sur 4 locaux à acquérir d'une surface totale de 350 m2, dont 3 sont destinés au traitement des déchets et 1 permettant l'organisation des livraisons.

- Travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs.

Les travaux concernent le coût des bornes automatiques prévues dans le cadre du projet de piétonisation pour un montant prévisionnel de 300 000€.

L'ensemble de ces travaux est prévu entre 2018 et 2019.

- Honoraires techniques : de manière prévisionnelle, ils représentent 12% du montant total des travaux.

- Honoraires semi piétonisation : de manière prévisionnelle, ils représentent 12% du montant total des travaux.

- Divers et imprévus : 5 % du montant de total des travaux et honoraires.

### Dépenses annexes

- Frais de consultation et appels d'offres : prévisionnel de 27 000€ en 2017 correspondant à 1% du montant total des travaux.
- Actions de communication et de concertation : dépenses prévisionnelles réparties de 2018 à 2020 pour permettre la mise en oeuvre de diverses concertations et communications tout au long de l'avancement de l'opération.
- Assistance informatique : dépenses prévisionnelles correspondant à la quote-part de l'opération au regard des frais globaux d'assistance informatique de l'OGCV.

➤ Rémunérations

- **La rémunération de base annuelle /**

La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 2 458 166.93 €.

Il reste à prendre 663 373.52€ jusqu'en 2021.

Application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiés. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

- **La rémunération sur atteinte objectifs** : en lien avec les cessions, elle est calculée sur une base de 30€ par m2. Les cessions sont réparties par catégories selon leur destination :

- Immeuble à réhabiliter
- logement restructuré cédé
- activité / commerce cédé

En 2018 la rémunération sur atteinte sur objectif est estimée à 2 880€ et porte sur la cession de 96 m2 de surface pour activités et commerces.

En 2019 la rémunération estimée à 44 538€ porte sur la cession de 1103 m2 de surface à réhabiliter, 144 m2 de surface pour activités et commerces et 237 m2 de surface à réhabiliter social.

En 2020 la rémunération estimée à 25 590€ porte sur la cession de 311 m2 de surfaces à réhabiliter, 199 m2 de surfaces pour activités et commerces et 343 m2 de cession de surfaces à réhabiliter social.

En 2021 la rémunération estimée à 27 576€ porte sur la cession de 468 m2 de surfaces à réhabiliter, 104,22 m2 de surface pour activités et commerces et 347 m2 de biens de retour.

En 2022 la rémunération estimée à 43 902€ porte sur la cession de 827 m2 de surfaces à réhabiliter, 301,40 m2 de surface pour activités et commerces et 335 m2 de surfaces à réhabiliter social.

- **La rémunération sur dépenses travaux** est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

- **La rémunération de liquidation** : elle correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT.

## RECETTES

### Cessions

Le bilan prévoit la classification des biens à céder en différentes catégories selon leur destination :

- Cession de surfaces à réhabiliter : de 2017 à 2022, il est prévu la vente de logements à réhabiliter, 9 adresses d'une surface totale estimée de 2709 m<sup>2</sup> sur la base d'un ratio de 1 300€/m<sup>2</sup>.  
En 2019, il est prévu la cession de 3 immeubles 12 Académie, 11 J. Roque et 30 Musée ainsi que la plupart des lots du 43 Palud.  
Les autres cessions sont envisagées en en 2020 (1 Domaine Ventre/43 Palud et 12 rue Vacon), en 2021 (6 rue Vacon et 8 Halles Delacroix) et 2022 (16 rue d'Aubagne).

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF
12 Académie-ETAGE	312 000 €	240 m <sup>2</sup>	1300 €		803b 0102	30/11/2019
11 rue Jean Roque	458 900 €	353 m <sup>2</sup>	1300 €			31/12/2019
30 rue Musée-etg	341 900 €	263 m <sup>2</sup>	1300 €		A0196	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 1	2 600 €	2 m <sup>2</sup>	1300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 4 et 5	39 000 €	30 m <sup>2</sup>	1300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 6	31 200 €	24 m <sup>2</sup>	1300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 7 studio	14 300 €	11 m <sup>2</sup>	1300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lot 8 à 11	73 606 €	56,62 m <sup>2</sup>	1300 €		803 B266	31/12/2019
43 rue de la palud-lots 12 à 19	161 200 €	124 m <sup>2</sup>	1300 €		803 B266	31/12/2019
1 Domaine ventre/43 rue de la palud-lots 21-22-23-24	92 300 €	71 m <sup>2</sup>	1300 €		803 B266	30/04/2020
12 Rue VACON -etage	312 000 €	240 m <sup>2</sup>	1300 €			31/12/2020
6 Rue VACON-étages	256 100 €	197 m <sup>2</sup>	1300 €			31/12/2021
8 Halle DELACROIX	352 300 €	271 m <sup>2</sup>	1300 €			31/12/2021
16 rue Aubagne	1 075 100 €	827 m <sup>2</sup>	1300 €		A0249	31/12/2022
	3 522 506 €	2709,62 m <sup>2</sup>				

- Cession de surfaces à réhabiliter social : il s'agit de la vente des étages d'immeubles à réhabiliter pour la production de logements sociaux au prix de 650€/m<sup>2</sup>. La cession du 9 J. Roque est prévue en 2019, celle du 2 Halle Delacroix en 2020 et du 16 Académie en 2022.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF
9 rue Jean Roque	154 050 €	237 m <sup>2</sup>	650 €		B0175	31/12/2019
2 Places Halle DELACROIX	222 950 €	343 m <sup>2</sup>	650 €			31/12/2020
16 Académie-Etages	217 750 €	335 m <sup>2</sup>	650 €		B0104	31/12/2022
	594 750 €	915 m <sup>2</sup>				

➤ Cession de surfaces activité / commerces :

En 2018 il est prévu la vente du local situé 70 Aubagne.

En 2019 il est prévu la vente du local situé 12 Académie et 11 J. Roque.

En 2020 il est prévu la vente des locaux situés 2 Halle Delacroix et 6 Vacon.

En 2021 il est prévu la vente des locaux situés 8 Halle Delacroix et 12 Vacon.

En 2022 il est prévu la vente des locaux situés 16 Académie et 16 Aubagne.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF
70 rue Aubagne	96 000 €	96 m2	1000 €			08/03/2018
12 Académie-RDC	90 000 €	90 m2	1000 €		803b 0102	30/11/2019
11 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m2	1000 €			31/12/2019
2 Places Halle DELACROIX-RDC	169 000 €	169 m2	1000 €			31/12/2020
6 Rue VACON-RDC	30 000 €	30 m2	1000 €			31/12/2020
12 Rue VACON -RDC	63 000 €	63 m2	1000 €			31/12/2021
8 Halle DELACROIX-RDC	41 220 €	41,22 m2	1000 €			31/12/2021
16 Académie-RDC	128 400 €	128,4 m2	1000 €		B0104	31/12/2022
16 Aubagne -RDC	173 000 €	173 m2	1000 €			31/12/2022
	844 620 €	844,62 m2				

- Cession de surfaces en biens de retour : Il s'agit des locaux destinés à la Métropole en fin de concession. En 2021, il est donc prévu la cession des 3 locaux déchets, pour une surface de 180m2, d'un local ELP d'une surface de 167 m2 et pour un montant total estimé HT de 416 4000€.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF
30 rue Musée	72 000 €	60 m2	1200 €		A0196	31/12/2021
4 rue Académie	200 400 €	167 m2	1200 €		B00098	31/12/2021
8 Halle DELACROIX	45 600 €	38 m2	1200 €			31/12/2021
Locaux déchets	98 400 €	82 m2	1200 €			31/12/2021
	416 400 €	347 m2				

- Locations : les immeubles et locaux occupés génèrent des produits de location de 2017 à 2020, sur la base de 50€/m2 pondéré à 40% au regard d'un taux d'occupation moyen estimé.

### Participations

- Participation aux équipements Métropole : de 2018 à 2020, cette participation permet de compenser les dépenses de création des équipements notamment la semi piétonisation et celles inhérentes aux portes d'entrée au quartier.
- Participation à l'équilibre de la Ville de Marseille : la Concession Grand Centre Ville étant transférée à la Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la participation à l'équilibre de cette opération n'incombe plus à la ville de Marseille à partir de cette date.
- Participation à l'équilibre Métropole : à partir du 1er janvier 2016, la Métropole en tant que nouveau concédant aura à charge la participation complémentaire nécessaire à l'équilibre du sous-bilan du pôle Noailles jusqu'en 2020.

### Subventions

Une subvention globale de 80 000€ a été affectée aux études et diagnostics réalisés sur des îlots dégradés dans le secteur de l'ANRU (pour un montant total de 200 00€ d'études subventionné à 40%). L'étude urbaine Noailles a bénéficié de cette enveloppe et une subvention ANRU de 27 744€ est provisionnée en 2016 correspondant au 40% du montant total de l'étude. 12 000€ ont été versés en 2016. Le solde sera versé en 2017.

## Analyse des variations budgétaires en HT

### 1. DEPENSES

#### Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60219/120-Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	-129 970	-107 839	-22 131

- Etudes préalables: ajustement du budget des études au regard des perspectives de l'opération

#### Budget foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60219/200-Acquisitions Immeubles	-1 895 312	-3 491 600	1 596 288
B : 60219/210-Acquisitions Logements Diffus	-586 200	-1 124 200	538 000
B : 60219/220-Acquisitions Locaux Diffus	-662 400	-540 476	-121 924
B : 60219/240-Gestion du Patrimoine	-688 253	-349 807	-338 446
B : 60219/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-421 000	-460 000	39 000
B : 60219/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-231 551	-394 801	163 250
B : 60219/270-Relogements Temporaires	-77 000	-140 000	63 000
B : 60219/280-Relogements Définitifs	-36 300	-98 000	61 700
A20-Acquisitions	-4 598 016	-6 598 884	2 000 868

- Acquisitions d'immeubles : en 2015 il avait été prévu l'acquisition de 5 immeubles au prix moyen de 1182€/m<sup>2</sup>. En 2016 il est prévu l'acquisition de 7 immeubles pour une surface totale de 3072 m<sup>2</sup> au prix moyen de 1136 €/m<sup>2</sup>.
- Acquisitions de logements diffus : en 2015, il avait été prévu d'acquérir 2 immeubles (8 Halles Delacroix et 11 J. Roque) pour une surface totale de 598 m<sup>2</sup>. En 2016 il est prévu l'acquisition des lots de 3 immeubles supplémentaires (1 Domaine Ventre, 43 Palud et 30 Musée). Au total, il est prévu l'acquisition d'une surface totale de 1224 m<sup>2</sup> au prix moyen de 918€/m<sup>2</sup>.
- Acquisitions de locaux diffus : En 2016 l'acquisition de la maison de projet (84 000€) n'est plus envisagée et il est prévu d'acquérir moins de locaux déchets, soit 3 locaux déchets et un local ELP.
- Gestion du patrimoine : Ajustement du budget au regard des nouvelles acquisitions et de la réduction du coût de gestion moyen du patrimoine (de 97€ à 70€/m<sup>2</sup>).
- Indemnités d'évictions commerciales : En 2015 il était prévu 421 000€ correspondant aux évictions de 8 locaux (3 locaux situés dans l' ilot prioritaire 210000 + 4 locaux 2 Halle Delacroix 150000+ 18 Moustier 61 000) entre 20017 et 2019. En 2016, les indemnités d'éviction des locaux situés place Halle Delacroix ont été légèrement réévaluées.
- Dépenses liées aux acquisitions : augmentation des dépenses en corrélation avec les acquisitions.
- Relogements temporaires et définitifs : en 2015, le prévisionnel concernait le relogement temporaire de 11 ménages. En 2016, en corrélation avec les acquisitions projetées il est prévu de reloger 28 ménages issus de 5 adresses. Cela représente 20 relogements

temporaires pour un ratio de 7000€ et 28 relogements définitifs pour un ratio de 3500€ entre 2017 et 2022.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-876 066	-377 400	-498 666
B : 60219/330-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Noailles	-1 096 300	-247 000	-849 300
B : 60219/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-107 527	-46 220	-61 307
A40-Travaux	-1 203 827	-293 220	-910 607
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-259 200	-300 000	40 800
B : 60219/460-Honoraires Techniques	-334 716	-110 928	-223 788
B : 60219/461-Hn Semi Piétonnisation		-36 000	36 000
A60-Honoraires Techniques	-334 716	-146 928	-187 788
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-2 673 809</b>	<b>-1 117 548</b>	<b>-1 556 261</b>

- Travaux préparatoires: en 2015 le poste travaux préparatoires concernait 5 immeubles de Noailles et le projet d'implantation d'équipement social au Domaine Ventre et au 44 Aubagne qui concentrait principalement les dépenses envisagées. En 2016, il a été décidé de réaliser deux CRAC spécifiques correspondant à chacun des sites d'implantation de l'équipement social (pôle Ventre Lieutaud pour le Domaine Ventre et pôle Arc Palud pour le 44 Aubagne). En conséquence, le poste des travaux préparatoires du pôle Noailles ne concerne plus que les interventions sur des immeubles diffus et n'est pas impacté par les travaux conséquents du projet d'équipement social.
- Travaux de réhabilitation: En 2015 ce poste intégrait les travaux de réhabilitation de différents logements situés dans divers immeubles ciblés dans les flots prioritaires ainsi que les travaux des locaux de gestion des déchets, de livraison et la Maison de Projets. Il est prévu au Budget 2016 une intervention plus légère axée sur le traitement des locaux déchets et logistiques.
- Aménagement d'espaces publics: En 2016 ce poste budgétaire intègre l'implantation de bornes dans le cadre d'un projet de semi piétonnisation du quartier.
- Honoraires techniques : De manière prévisionnelle, ils représentent 15% du montant des travaux. Diminution des honoraires techniques en corrélation avec la diminution des travaux d'aménagement d'espaces publics extérieurs.

## Budget Dépenses annexes

- Divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60219/A110-Actions de Communication et de Concertation	-102 140	-102 140	
B : 60219/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-17 286	-17 286	
B : 60219/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-22 314	-22 314	
B : 60219/A300-TVA non Récupérable		-2 078	2 078
Aa20-Frais Divers	-141 740	-143 818	2 078

- Rémunération du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60219/A400-Rémunération Forfaitaire	-702 972	-2 458 167	1 755 195
B : 60219/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-213 904	-62 524	-151 380
B : 60219/A411-Rémunération sur Dépenses Piétonnisation		-26 880	26 880
B : 60219/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-84 514	-144 487	59 973
B : 60219/A440-Rémunération de Liquidation		-32 514	32 514
Aa40-Rémunération Société	-1 001 390	-2 724 572	1 723 182

- Rémunération forfaitaire : La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€. La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour l'opération Noailles Capucins Delacroix est de 2 458 167€. Il reste à percevoir 663 373,52€. Il a été appliqué une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.
- Rémunération sur dépenses travaux : 8% du montant HT des travaux de réhabilitation de locaux
- Rémunération sur dépenses travaux de piétonnisation : indexée sur nouveau poste de dépenses non prévu au budget du CRAC à fin 2015
- Rémunération sur atteinte objectifs : Augmentation en corrélation avec les cessions prévues
- Rémunération de liquidation : celle ci correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT. Elle a donc évolué en fonction des modifications apportées au budget.

**Budget frais financiers :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60219/A310-Frais sur Emprunts (Courtage...)		-291	291
B : 60219/A320-Intérêts sur Emprunts		-18 501	18 501
B : 60219/A330-Intérêts Court Terme	-195 357	-823	-194 534
Aa30-Frais Financiers	-195 357	-19 615	-175 742

- L'emprunt auprès du « CIC » est arrivé à échéance au 17/7/17, la totalité des frais a été réparti sur 10 opérations actives à ce jour.

**2. RECETTES****Budget Cessions**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	581 400	3 522 506	2 941 106
A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	248 950	594 750	345 800
A : 60219/150-Cessions Logements Restructurés	2 801 600		-2 801 600
A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	458 130	844 620	386 490
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 090 080	4 961 876	871 796
A : 60219/210-Cessions Concédant (Biens de Retour)	490 000	416 400	-73 600
Ar20-Cessions Collectivités	490 000	416 400	-73 600

Le bilan prévoit la classification des biens à céder en différentes catégories selon leur destination, cession de surfaces à réhabiliter, à réhabiliter social, cession de logements restructurés et de surfaces pour activités commerces.

En 2016, le poste cession de logements restructurés disparaît au profit des catégories surfaces à réhabiliter et surfaces à réhabiliter social, cette catégorie n'apparaissant plus pertinente.

- Cession de surfaces à réhabiliter : en 2016 ce poste concerne 9 immeubles pour une surface totale de 2700 m2 au prix moyen de 1300€. En 2015 ce poste ne concernait qu'un immeuble avec une surface de 342 m2
- Cession de surfaces à réhabiliter social : en 2015 ce poste concernait la vente des étages d'un immeuble pour une surface de 383 m2. En 2016, il concerne 3 immeubles pour une surface totale de 915 m2 au prix de 650/m2.
- Cession logements restructurés : En 2015 ce poste concernait la cession de 5 immeubles pour une surface totale de 1173 m2. En 2016, il n'est plus envisagé d'engager des travaux préalables dans les logements avant cession, cette catégorie est abandonnée au profit des catégories Cession de surfaces à réhabiliter et à réhabiliter social.
- Cession de surfaces pour activités commerces: en 2015 il était prévu la cession de 7 locaux d'activité représentant 458 m2, en 2016 il est prévu la cession de 9 locaux pour une surface totale de 844 m2 au prix moyen de 1000€.
- Cessions concédant (biens de retour) : En 2015, il était prévu la cession de 6 locaux déchet et 1 ELP. En 2016 les locaux cédés au concédant au titre des biens de retour concernent 4 locaux déchet et 1 local ELP. La maison de projet n'est plus d'actualité.

Budget Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 60219/310-Anru	27 744	27 744	

Une subvention globale de 80 000€ a été affectée aux études et diagnostics réalisés sur des ilots dégradés dans le secteur de l'ANRU (pour un montant total de 200 00€ d'études subventionné à 40%). Cette subvention concerne différents pôles de l'OGCV dont le pôle Noailles. L'étude urbaine Noailles a bénéficié de cette enveloppe, une subvention ANRU de 27 744€ a été réservée ; elle correspond à 40% du montant total de l'étude. 12 000€ ont été versés en 2016

Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 60219/510-Produits de Gestion Locative	84 765	77 602	-7 163

Budget Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	964 948		-964 948
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	3 082 745	4 865 773	1 783 028
A : 60219/441-Semi Piétonnisation et Portes Noailles		362 880	362 880
Ar44-Participations aux Équipements Métropole		362 880	362 880
<b>TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS</b>	<b>4 047 693</b>	<b>5 228 653</b>	<b>1 180 960</b>

- Participation à l'équilibre Ville de Marseille : la Ville n'est plus concédante de cette opération ; par ailleurs, la phase opérationnelle n'a pas encore démarré. La participation est donc ramenée à 0€.
- Participation à l'équilibre Métropole : nouveau concédant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Métropole a en charge la participation à l'équilibre de l'opération ; la participation évolue au regard des besoins de l'opération en particulier sur les postes Acquisitions
- Participation aux équipements Métropole : liée aux travaux sur l'espace public : bornes accompagnant une future semi piétonnisation et portes d'entrée du quartier.

**ANNEXES**

TABLEAU DES ECARTS HT : 60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-129 970	-107 839	-22 131
B : 60219/200-Acquisitions Immeubles	-1 895 312	-3 491 600	1 596 288
B : 60219/210-Acquisitions Logements Diffus	-586 200	-1 124 200	538 000
B : 60219/220-Acquisitions Locaux Diffus	-662 400	-540 476	-121 924
B : 60219/240-Gestion du Patrimoine	-688 253	-349 807	-338 446
B : 60219/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-421 000	-460 000	39 000
B : 60219/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-231 551	-394 801	163 250
B : 60219/270-Relogements Temporaires	-77 000	-140 000	63 000
B : 60219/280-Relogements Définitifs	-36 300	-98 000	61 700
A20-Acquisitions	-4 598 016	-6 598 884	2 000 868
A30-Travaux Préparatoires	-876 066	-377 400	-498 666
B : 60219/330-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Noailles	-1 096 300	-247 000	-849 300
B : 60219/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-107 527	-46 220	-61 307
A40-Travaux	-1 203 827	-293 220	-910 607
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-259 200	-300 000	40 800
B : 60219/460-Honoraires Techniques	-334 716	-110 928	-223 788
B : 60219/461-Hn Semi Piétonnisation		-36 000	36 000
A60-Honoraires Techniques	-334 716	-146 928	-187 788
B : 60219/A110-Actions de Communication et de Concertation	-102 140	-102 140	
B : 60219/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-17 286	-17 286	
B : 60219/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-22 314	-22 314	
B : 60219/A300-TVA non Récupérable		-2 078	2 078
Aa20-Frais Divers	-141 740	-143 818	2 078
Aa30-Frais Financiers	-195 357	-19 615	-175 742
B : 60219/A400-Rémunération Forfaitaire	-702 972	-2 458 167	1 755 195
B : 60219/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-213 904	-62 524	-151 380
B : 60219/A411-Rémunération sur Dépenses Piétonnisation		-26 880	26 880
B : 60219/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-84 514	-144 487	59 973
B : 60219/A440-Rémunération de Liquidation		-32 514	32 514
Aa40-Rémunération Société	-1 001 390	-2 724 572	1 723 182
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-8 740 282</b>	<b>-10 712 276</b>	<b>1 971 994</b>
A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	581 400	3 522 506	-2 941 106
A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	248 950	594 750	-345 800
A : 60219/150-Cessions Logements Restructurés	2 801 600		2 801 600
A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	458 130	844 620	-386 490
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 090 080	4 961 876	871 796
A : 60219/210-Cessions Concédant (Biens de Retour)	490 000	416 400	-73 600
Ar20-Cessions Collectivités	490 000	416 400	-73 600
A : 60219/310-Anru	27 744	27 744	
Ar30-Subventions	27 744	27 744	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	964 948		-964 948
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	3 082 745	4 865 773	1 783 028
A : 60219/441-Semi Piétonnisation et Portes Noailles		362 880	362 880
Ar44-Participations aux Équipements Métropole		362 880	362 880
Ar50-Produits de Gestion	84 765	77 602	-7 163
<b>Sous-total recettes</b>	<b>8 740 282</b>	<b>10 712 275</b>	<b>1 971 993</b>

## Bilan prévisionnel TTC : 60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
	Budget actualisé		
A10-Etudes	-107 839	-21 551	-129 390
B : 60219/200-Acquisitions Immeubles	-3 491 600		-3 491 600
B : 60219/210-Acquisitions Logements Diffus	-1 124 200		-1 124 200
B : 60219/220-Acquisitions Locaux Diffus	-540 476		-540 476
B : 60219/240-Gestion du Patrimoine	-349 807	-68 859	-418 666
B : 60219/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-460 000		-460 000
B : 60219/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-394 801	-76 660	-471 461
B : 60219/270-Relogements Temporaires	-140 000	-28 000	-168 000
B : 60219/280-Relogements Définitifs	-98 000	-19 600	-117 600
A20-Acquisitions	-6 598 884	-193 119	-6 792 003
A30-Travaux Préparatoires	-377 400	-75 480	-452 880
A40-Travaux	-293 220	-58 644	-351 864
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-300 000	-60 000	-360 000
A60-Honoraires Techniques	-146 928	-29 386	-176 314
Aa20-Frais Divers	-143 818	-25 829	-169 647
Aa30-Frais Financiers	-19 615		-19 615
B : 60219/A400-Rémunération Forfaitaire	-2 458 167		-2 458 167
B : 60219/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-62 524		-62 524
B : 60219/A411-Rémunération sur Dépenses Piétonnisation	-26 880		-26 880
B : 60219/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-144 487		-144 487
B : 60219/A440-Rémunération de Liquidation	-32 514		-32 514
Aa40-Rémunération Société	-2 724 572		-2 724 572
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-10 712 276</b>	<b>-464 009</b>	<b>-11 176 285</b>
A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	3 522 506	704 501	4 227 007
A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	594 750	32 711	627 461
A : 60219/150-Cessions Logements Restructurés			
A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	844 620		844 620
Ar10-Ventes Charges Foncières	4 961 876	737 212	5 699 088
Ar20-Cessions Collectivités	416 400	83 280	499 680
Ar30-Subventions	27 744		27 744
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm			
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	4 865 773		4 865 773
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	362 880	72 576	435 456
Ar50-Produits de Gestion	77 602		77 602
<b>Sous-total recettes</b>	<b>10 712 275</b>	<b>893 068</b>	<b>11 605 343</b>
<b>D : 60219/A520-TVA Reversée</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>-429 060</b>

## Echéancier prévisionnel réglé TTC : 60219-POLE NOAILLES/BEDARRIDES/DELACROIX

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2015 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.
A10-Etudes	-129 390	-55 823	-25 204	-25 901	-22 461			-1
B : 60219/200-Acquisitions Immeubles	-3 491 600	-300 000		-800 000	-1 191 600	-1 200 000		
B : 60219/210-Acquisitions Logements Diffus	-1 124 200		-755 000	-369 200				
B : 60219/220-Acquisitions Locaux Diffus	-540 476		-214 076	-326 400				
B : 60219/240-Gestion du Patrimoine	-418 666	-1 786	-7 229	-81 936	-81 936	-81 936	-81 936	-81 907
B : 60219/250-Indemnités d' Evictions Commerciales	-460 000		-100 000	-280 000		-80 000		
B : 60219/260-Dépenses Liées aux Acquisitions	-471 461	-5 100	-18 484	-167 882	-139 595	-140 399		-1
B : 60219/270-Relogements Temporaires	-168 000			-75 600		-58 800	-33 600	
B : 60219/280-Relogements Définitifs	-117 600		-8 232			-11 760	-58 800	-38 808
A20-Acquisitions	-6 792 003	-306 886	-1 103 021	-2 101 018	-1 413 131	-1 572 895	-174 336	-120 716
A30-Travaux Préparatoires	-452 880		-6 534	-32 432	-137 976	-137 976	-137 976	14
B : 60219/330-Tvx de Réhabilitation Complète Locaux Pole Noailles	-296 400		-38 076	-176 323			-82 001	
B : 60219/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-55 464		-227	-11 052	-11 052	-11 052	-11 052	-11 029
A40-Travaux	-351 864		-38 303	-187 375	-11 052	-11 052	-93 053	-11 029
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-360 000			-180 000	-180 000			
B : 60219/460-Honoraires Techniques	-133 114		-1 092	-32 904	-32 904	-32 904	-33 324	14
B : 60219/461-Hn Semi Piétonnisation	-43 200			-21 600	-21 600			
A60-Honoraires Techniques	-176 314		-1 092	-54 504	-54 504	-32 904	-33 324	14
B : 60219/A110-Actions de Communication et de Concertation	-122 127	-3 058	-2 294	-14 235	-49 235	-53 304		-1
B : 60219/A120-Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	-20 743		-4 000	-7 000	-6 000	-3 743		
B : 60219/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	-26 777		-26 776					-1
B : 60219/A300-TVA non Récupérable								
Aa20-Frais Divers	-169 647	-3 058	-33 070	-21 235	-55 235	-57 047		-2
Aa30-Frais Financiers	-19 615	-9 298	-10 316					-1
B : 60219/A400-Rémunération Forfaitaire	-2 458 167	-1 794 793	-181 070	-160 764	-160 764	-160 764		-12
B : 60219/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-62 524		-529	-22 956	-26 645	-7 513	-4 881	
B : 60219/A411-Rémunération sur Dépenses Piétonnisation	-26 880			-13 440	-13 440			
B : 60219/A420-Rémunération sur Atteinte Objectifs	-144 487			-2 880	-44 538	-25 590	-27 576	-43 903
B : 60219/A440-Rémunération de Liquidation	-32 514							-32 514
Aa40-Rémunération Société	-2 724 572	-1 794 793	-181 599	-200 040	-245 387	-193 867	-32 457	-76 429
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-11 176 285</b>	<b>-2 169 858</b>	<b>-1 399 139</b>	<b>-2 802 505</b>	<b>-2 119 746</b>	<b>-2 005 741</b>	<b>-471 146</b>	<b>-208 150</b>
A : 60219/110-Cessions de Surfaces à Réhabiliter	4 227 007				1 721 647	485 160	730 080	1 290 120
A : 60219/120-Cessions de Surfaces à Réhabiliter Social	627 461				162 523	235 212		229 726
A : 60219/150-Cessions Logements Restructurés								
A : 60219/160-Cessions de Surfaces pour Activités/Commerces	844 620			96 000	144 000	199 000	104 220	301 400
Ar10-Ventes Charges Foncières	5 699 088			96 000	2 028 170	919 372	834 300	1 821 246
Ar20-Cessions Collectivités	499 680						499 680	
A : 60219/310-Anru	27 744	12 000	15 744					
Ar30-Subventions	27 744	12 000	15 744					
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm								
Ar41-Participations à l'Équilibre Métropole	4 865 773	1 135 008	3 730 765					
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	435 456			174 180	174 180	87 090		6
Ar50-Produits de Gestion	77 602		21 048	21 888	21 888	12 768		10
<b>Sous-total recettes</b>	<b>11 605 343</b>	<b>1 147 008</b>	<b>3 767 557</b>	<b>292 068</b>	<b>2 224 238</b>	<b>1 019 230</b>	<b>1 333 980</b>	<b>1 821 262</b>
D : 60219/A520-TVA Reversée	-429 060		-35 755	-85 812	-85 812	-85 812	-85 812	-50 057
<b>Trésorerie Cumulée</b>		<b>-1 022 850</b>	<b>1 309 813</b>	<b>-1 286 436</b>	<b>-1 267 756</b>	<b>-2 340 079</b>	<b>-1 563 057</b>	<b>-2</b>

## ETAT DES CESSION ET ACQUISITIONS PAR DESTINATION

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
1c-Acq logements diffus	1 Domaine ventre/43 rue de la palud-lots 21-22-23-24	71 000 €	71 m2	1000 €	SCI DOMOS	803 B266	30/04/2017	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	1 Domaine ventre/43 rue de la palud-lots 21-22-23-24	92 300 €	71 m2	1300 €		803 B266	30/04/2020	00/00/00
1c-Acq logements diffus	11 rue Jean Roque	255 200 €	319 m2	800 €	solde des étages		31/12/2017	00/00/00
1c-Acq logements diffus	11 rue Jean Roque- lot 14	24 000 €	34,39 m2	697,87729 €	lot 14	803B 174	30/04/2017	05/05/2017
1b-Acq locaux diffus	11 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m2	1000 €			31/12/2018	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	11 rue Jean Roque	458 900 €	353 m2	1300 €			31/12/2019	00/00/00
6c-Cess de surface pour activités/commerces	11 rue Jean Roque-RDC	54 000 €	54 m2	1000 €			31/12/2019	00/00/00
1a-Acq immeubles	12 Académie-lot 1 et 2	300 000 €	330 m2	909,09 €	Consorts CHARPENTIER	803b 0102	30/11/2016	16/12/2016
1e-Evictions commerciales	12 Académie-RDC	100 000 €	0 m2	0 €	SCI CIFA	803b 0102	30/12/2017	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	12 Académie-ETAGE	312 000 €	240 m2	1300 €		803b 0102	30/11/2019	00/00/00
6c-Cess de surface pour activités/commerces	12 Académie-RDC	90 000 €	90 m2	1000 €		803b 0102	30/11/2019	00/00/00
1a-Acq immeubles	12 Rue VACON	363 600 €	303 m2	1200 €			31/12/2019	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	12 Rue VACON -etage	312 000 €	240 m2	1300 €			31/12/2020	00/00/00
6c-Cess de surface pour activités/commerces	12 Rue VACON -RDC	63 000 €	63 m2	1000 €			31/12/2021	00/00/00
1a-Acq immeubles	16 Académie	555 600 €	463 m2	1200 €	Consorts JALIFIE	B0104	31/12/2019	00/00/00
6a-Cess de surface à réhabiliter social	16 Académie-Etages	217 750 €	335 m2	650 €		B0104	31/12/2022	00/00/00
6c-Cess de surface pour activités/commerces	16 Académie-RDC	128 400 €	128,4 m2	1000 €		B0104	31/12/2022	00/00/00
1a-Acq immeubles	16 rue Aubagne	1 200 000 €	1000 m2	1200 €	MARTIN DE DE VIVIES	A0249	31/12/2020	00/00/00
6c-Cess de surface pour activités/commerces	16 Aubagne -RDC	173 000 €	173 m2	1000 €			31/12/2022	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	16 rue Aubagne	1 075 100 €	827 m2	1300 €		A0249	31/12/2022	00/00/00
1a-Acq immeubles	2 Place Halle DELACROIX	550 000 €	512 m2	1074 €			31/12/2018	00/00/00
1e-Evictions commerciales	2 Places Halle DELACROIX	250 000 €	0 m2	0 €	4 locaux		31/12/2018	00/00/00
6a-Cess de surface à réhabiliter social	2 Places Halle DELACROIX	222 950 €	343 m2	650 €			31/12/2020	00/00/00
6c-Cess de surface pour activités/commerces	2 Places Halle DELACROIX-RDC	169 000 €	169 m2	1000 €			31/12/2020	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	30 rue Musée	63 600 €	53 m2	1200 €	VDM	A0196	31/12/2018	00/00/00
9-Cess biens de retour	30 rue Musée	72 000 €	60 m2	1200 €		A0196	31/12/2021	00/00/00
1c-Acq logements diffus	30 rue Musée-etg	307 200 €	263 m2	1200 €	VDM	A0196	31/12/2018	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	30 rue Musée-etg	341 900 €	263 m2	1300 €		A0196	31/12/2019	00/00/00

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Ref cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
1b-Acq locaux diffus	4 rue Académie	200 400 €	167 m2	1200 €	VDM	800098	31/12/2018	00/00/00
9-Cess biens de retour	4 rue Académie	200 400 €	167 m2	1200 €		800098	31/12/2021	00/00/00
1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lot 1	1 000 €	2 m2	500 €	MARCINI	803 B266	31/12/2017	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	43 rue de la palud-lot 1	2 600 €	2 m2	1300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lot 4 et 5	15 000 €	30 m2	500 €	ETAT	803 B266	31/12/2017	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	43 rue de la palud-lot 4 et 5	39 000 €	30 m2	1300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lot 6	12 000 €	24 m2	500 €	GARELLO	803 B266	31/12/2017	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	43 rue de la palud-lot 6	31 200 €	24 m2	1300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lot 7 studio	0 €	11 m2	0 €	SCI RIO DE JERU	803 B266	31/12/2018	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	43 rue de la palud-lot 7 studio	14 300 €	11 m2	1300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lot 8 à 11	30 000 €	56,62 m2	517,24 €	SCI CYA	803 B266	31/12/2017	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	43 rue de la palud-lot 8 à 11	73 606 €	56,62 m2	1300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
1c-Acq logements diffus	43 rue de la palud-lots 12 à 19	62 000 €	124 m2	472 €	SCI RIO DE JERU	803 B266	31/12/2018	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	43 rue de la palud-lots 12 à 19	161 200 €	124 m2	1300 €		803 B266	31/12/2019	00/00/00
1a-Acq immeubles	6 Rue VACON	272 400 €	227 m2	1200 €			31/12/2019	00/00/00
1e-Evictions commerciales	6 Rue VACON	80 000 €	0 m2	0 €	CAP ORIENT		31/12/2020	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	6 Rue VACON-étages	256 100 €	197 m2	1300 €			31/12/2021	00/00/00
6c-Cess de surface pour activités/commerces	6 Rue VACON-RDC	30 000 €	30 m2	1000 €			31/12/2020	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	70 rue Aubagne	49 000 €	96 m2	510,41 €			08/03/2017	00/00/00
1e-Evictions commerciales	70 rue Aubagne	30 000 €	0 m2	0 €	BAR a chicha		08/03/2018	00/00/00
6c-Cess de surface pour activités/commerces	70 rue Aubagne	96 000 €	96 m2	1000 €			08/03/2018	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	8 Halle DELACROIX	95 076 €	79,23 m2	1200 €			31/12/2017	00/00/00
1c-Acq logements diffus	8 Halle DELACROIX	346 800 €	289 m2	1200 €			31/12/2017	00/00/00
6-Cess de surface à réhabiliter	8 Halle DELACROIX	352 300 €	271 m2	1300 €			31/12/2021	00/00/00
9-Cess biens de retour	8 Halle DELACROIX	45 600 €	38 m2	1200 €			31/12/2021	00/00/00
6c-Cess de surface pour activités/commerces	8 Halle DELACROIX-RDC	41 220 €	41,22 m2	1000 €			31/12/2021	00/00/00
1a-Acq immeubles	9 rue Jean Roque	250 000 €	237 m2	1054,85 €	SCI LES EMBIEZ	B0175	31/12/2018	00/00/00
6a-Cess de surface à réhabiliter social	9 rue Jean Roque	154 050 €	237 m2	650 €		B0175	31/12/2019	00/00/00
1b-Acq locaux diffus	Locaux déchets	70 000 €	82 m2	853,66 €			31/12/2017	00/00/00
9-Cess biens de retour	Locaux déchets	98 400 €	82 m2	1200 €			31/12/2021	00/00/00

## **POLE VENTRE LIEUTAUD :**

*1<sup>er</sup> CRAC à fin 2016*

### ***Le projet***

Réalisation d'un équipement socio culturel à vocation intergénérationnelle avec accueil spécifique d'un public de 60 enfants de la tranche d'âge 6/12 ans dans des locaux situés en cœur du Domaine Ventre, appartenant pour partie à la Ville.

Présentation du projet d'équipement composé des deux unités distinctes et complémentaires et validation par les Elus lors du Comité de pilotage du 8 juillet 2015.

Présentation par le programmiste de l'avancée du projet validé en Comité de pilotage de juillet 2015 et du programme technique détaillé établi à l'ensemble des partenaires (Direction de l'Action sociale et de la Solidarité, Direction Aménagement et Habitat, CAF, DDCS, Mairie du 1/7, GIP Politique de la Ville) en octobre 2015.



### ***Activité 2016***

SOLEAM a diligenté les études et diagnostics préalables à l'opération (relevés de géomètre, diagnostics...).

Des travaux d'étalement et de sécurisation du local principal en cœur d'îlot ont été engagés selon les préconisations d'un diagnostic technique bâtementaire.

Mission de programmiste : finalisation du Programme Technique Détaillé, validations successives politiques et techniques.

En prévision de l'élaboration du cahier des charges de maitrise d'œuvre, enclenchement d'une mission de Qualité environnementale (marché à BC). Elle permettra d'assurer sur ce volet un réel suivi de l'opération de construction de l'équipement social, jusqu'à la phase chantier et en phase opérationnelle pendant le chantier (gestion d'un chantier à faibles nuisances).

Compte tenu de la complexité d'insertion du futur équipement dans un tissu urbain très dense et protégé, et suivant les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France, il a été décidé de retenir une procédure de concours restreint sur esquisse.

Un avis à candidature a donc été lancé fin 2016 auquel ont répondu 15 candidats.

Les 3 candidats retenus courant 2017 devront présenter un projet sur esquisse fin 2017.

#### Etudes et travaux préalables :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A10-Etudes	-105 478	-54 680	52%

- étude de pollution (historique)
- étude de structure
- étude réseaux
- diagnostics plomb, amiante, termites préalables à démolition
- relevés de géomètre et EDD de division modificatifs
- travaux de mise en sécurité des locaux (fermeture et étaieement de parties de locaux) sur la base et les préconisations d'un diagnostic bâtimementaire
- étude historique réalisée par un architecte du patrimoine
- conseils juridiques : montage foncier complexe et DUP

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 60223/220-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-253 000	-192 000	76%
B : 60223/240-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud	-29 030	-12 968	45%
B : 60223/250-Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud	-61 000	-61 000	100%
B : 60223/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	-21 692	-15 792	73%
A20-Acquisitions	-364 722	-281 760	77%

Pour compléter l'assiette foncière nécessaire à la réalisation du projet, Soleam a réalisé en octobre 2016 l'acquisition des murs d'un local situé 18, rue Moustier pour 59 000€ avec une indemnité d'éviction commerciale d'un montant de 61 000 €.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-26 432	-1 412	5%
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-2 131 200		
A60-Honoraires Techniques	-255 744		

Conduite d'études de pollution des sols et de recherche d'amiante ; réalisation de diagnostics réglementaires.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 60223/A110-Actions de Communication et de Concertation Ventre Lieutaud	-4 069	-4 069	100%
B : 60223/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud	-80 964		
Aa20-Frais Divers	-85 033	-4 069	5%

En 2015 des visuels de présentation du projet aux copropriétés du Domaine ont été réalisés. En 2016, il n'a pas été engagé de dépense sur ce poste.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 60223/A400-Rémunération Forfaitaire	-209 109	-152 678	73%
B : 60223/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux Ventre Lieutaud	-160 892	-135	0%
B : 60223/A440-Rémunération de Liquidation	-5 793		
Aa40-Rémunération Société	-375 794	-152 813	41%

### Rémunérations :

**Rémunération forfaitaire :** La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€. La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour l'opération Ventre Lieutaud est de 209 109,06€.

Il a été appliqué une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées.

Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

**Rémunération sur dépenses travaux :** elle est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus.

**Rémunération de liquidation :** elle correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT.

## Perspectives 2017 et suivantes

### Rencontres avec les habitants et Concertation

Des rencontres sont programmées avec les copropriétés concernées par le projet pour les informer de l'avancement et leur proposer l'acquisition de parties de murs permettant la perméabilité avec le futur équipement.

Le projet d'équipement social fait l'objet de la concertation publique réglementaire programmée, à l'issue de l'étude urbaine Noailles. Elle devrait pouvoir intervenir au 4<sup>e</sup> trimestre 2017.

### DUP

Poursuite du montage du dossier en parallèle aux négociations foncières engagées à l'amiable avec les copropriétés et les propriétaires des locaux restant à maîtriser.

### Etudes et travaux

Complément des études et travaux sur les parcelles non accessibles jusque là :

- > relevés complémentaires de géomètre
- > études de structure et pollution
- > étude environnementale : participation à l'élaboration du cahier des charges de maîtrise d'œuvre

## Maitrise d'œuvre

Avis à candidature : le jury de la SOLEAM se réunira courant mars 2017 pour retenir 3 candidats admis à présenter une esquisse.

Rédaction du cahier des charges de maitrise d'œuvre intégrant les préconisations environnementales et de maintenance technique, travail partenarial entre la SOLEAM et la Ville de Marseille (DGAVE).

Remise des projets par les 3 équipes admises à concourir : il est prévu une remise des offres des candidats courant juillet, en vue d'une analyse par la SOLEAM et la convocation d'un Jury de concours en septembre 2017.

Le marché de maitrise d'œuvre sera notifié à l'issue de la phase de concertation (2<sup>e</sup> semestre 2017).

## Analyse des variations budgétaires en HT

### 1. DEPENSES

#### Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-78 920	-87 923	9 003

- Etudes : légère augmentation du budget correspondant à une mission complémentaire confiée au programmiste ; solde de l'étude urbaine et divers relevés de géomètre

#### Budget foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60223/220-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-748 000	-253 000	-495 000
B : 60223/240-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud		-25 918	25 918
B : 60223/250-Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud		-61 000	61 000
B : 60223/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	-46 830	-20 268	-26 562
A20-Acquisitions	-794 830	-360 186	-434 644

Acquisitions locaux diffus : Une convention de mise à disposition est prévue pour le local 16 rue Moustier

- Gestion du patrimoine : ces dépenses prennent en compte les acquisitions foncières nécessaires pour constituer l'assiette foncière du projet, réalisées et à venir, sur la base d'un ratio de 70€/m<sup>2</sup>.
- Indemnités d'évictions commerciales : Soleam a réalisé en octobre 2016 l'acquisition des murs d'un local en activité (bijouterie) situé 18, rue Moustier nécessitant le versement d'une indemnité d'éviction commerciale d'un montant de 61 000 €.
- Dépenses liées aux acquisitions : ajustement de ce poste à 8% du montant des acquisitions programmées (anciennement taux de 6%)

### Budget Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-20 960	-22 034	1 074
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 776 000	-1 776 000	
A60-Honoraires Techniques	-269 544	-213 120	-56 424
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-2 066 504</b>	<b>-2 011 154</b>	<b>-55 350</b>

- Travaux préparatoires : ajustement du budget
- Honoraires techniques : variation à la baisse liée à l'application d'un taux d'honoraires moyen de 12%

Il est à souligner que ce projet est situé en zone de protection du patrimoine (ancienne ZPPAUP et futur SPR : Site Patrimonial Remarquable), dans un îlot urbain dense et complexe. Il est à prévoir des surcoûts liés à des aléas au regard des contraintes et difficultés techniques d'une part, à des exigences patrimoniales d'autre part. Dans cette perspective, une provision de :

- ✚ 535 K€ HT pour les travaux (soit un total prévisionnel de 2 333 K€HT)
- ✚ 134 K€ HT pour les honoraires techniques (soit un total prévisionnel de 347 K€HT)

sera intégrée au futur CRAC à fin 2017, sur la base des données de la phase PRO à établir par la maîtrise d'œuvre ; la désignation du lauréat du concours est prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017.

### Budget Divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60223/A110-Actions de Communication et de Concertation Ventre Lieutaud		-3 391	3 391
B : 60223/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud	-67 470	-67 470	
Aa20-Frais Divers	-67 470	-70 861	3 391

- Actions de communication : le budget a été recalé au réalisé ; il est cependant envisagé de réaliser un reportage pendant la durée du chantier, dont le budget sera proposé au CRAC à fin 2017

### Budget Rémunération du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60223/A400-Rémunération Forfaitaire		-209 109	209 109
B : 60223/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux Ventre Lieutaud	-165 320	-160 892	-4 428
B : 60223/A440-Rémunération de Liquidation		-5 793	5 793
Aa40-Rémunération Société	-165 320	-375 794	210 474

- Rémunération forfaitaire : Application d'une nouvelle clé de répartition.  
La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.  
La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour l'opération Ventre Lieutaud est de 209 109€.  
Il reste 56 431,21€ à prendre.  
Il a été appliqué une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total

HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées.

Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

- Rémunération sur dépenses travaux : cette rémunération est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus ; la baisse est liée à la diminution du budget honoraires techniques,
- Rémunération de liquidation : elle correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT ; ajustement suivant évolution de l'opération

## 2. RECETTES

### Budget Subventions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 60223/310-Anru		1 357 000	1 357 000

Le projet d'équipement social bénéficie de subventions ANRU dans le cadre du PRU Centre Nord.

Cette subvention est calculée sur la base :

- des dépenses de travaux : 2 336 608€ HT
- des dépenses d'études : 44 730 € HT retenus sur 87 923 €HT, les dépenses antérieures au Comité d'Engagement ANRU du 16/12/2016 n'étant pas éligibles
- des acquisitions foncières réalisées auprès de propriétaires privés après le CE du 16/12/2017 : 99 000€ HT

soit un total de dépenses subventionnables de 2 824 114 € HT, plafonnées à 2 714 000 € HT et prises en compte à hauteur de 50%.

### Budget Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	20 960		-20 960

- Participation à l'équilibre Ville de Marseille : Plus de participation à l'équilibre nécessaire au regard des subventions et participations aux équipements programmés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	3 152 084	1 548 918	-1 603 166

- Participation aux équipements publics Ville de Marseille : Baisse liée à la mobilisation de subventions dans le cadre des opérations ANRU et de la mise à disposition du local 16 Moustier au lieu de son achat

## ANNEXES

TABLEAU DES ECARTS HT : 60223-POLE VENTRE LIEUTAUD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-78 920	-87 923	9 003
B : 60223/220-Acquisitions Locaux Diffus Ventre Lieutaud	-748 000	-253 000	-495 000
B : 60223/240-Gestion du Patrimoine Ventre Lieutaud		-25 918	25 918
B : 60223/250-Indemnités d' Evictions Commerciales Ventre Lieutaud		-61 000	61 000
B : 60223/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Ventre Lieutaud	-46 830	-20 268	-26 562
A20-Acquisitions	-794 830	-360 186	-434 644
A30-Travaux Préparatoires	-20 960	-22 034	1 074
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 776 000	-1 776 000	
A60-Honoraires Techniques	-269 544	-213 120	-56 424
B : 60223/A110-Actions de Communication et de Concertation Ventre Lieutaud		-3 391	3 391
B : 60223/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Ventre Lieutaud	-67 470	-67 470	
Aa20-Frais Divers	-67 470	-70 861	3 391
B : 60223/A400-Rémunération Forfaitaire		-209 109	209 109
B : 60223/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux Ventre Lieutaud	-165 320	-160 892	-4 428
B : 60223/A440-Rémunération de Liquidation		-5 793	5 793
Aa40-Rémunération Société	-165 320	-375 794	210 474
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-3 173 044</b>	<b>-2 905 918</b>	<b>-267 126</b>
A : 60223/310-Annu		1 357 000	1 357 000
Ar30-Subventions		1 357 000	1 357 000
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	20 960		-20 960
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	3 152 084	1 548 918	-1 603 166
<b>Sous-total recettes</b>	<b>3 173 044</b>	<b>2 905 918</b>	<b>-267 126</b>

Bilan et Echéancier prévisionnel réglé TTC : 60223-POLE VENTRE LIEUTAUD									
Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16	A fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
A10-Etudes	-87 923	-17 555	-105 478	-54 680	-5 627	-45 170			-1
A20-Acquisitions	-360 186	-4 536	-364 722	-281 760	-46 181	-36 782			1
A30-Travaux Préparatoires	-22 034	-4 398	-26 432	-1 412	-25 020				
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 776 000	-355 200	-2 131 200				-608 916	-1 522 290	6
A60-Honoraires Techniques	-213 120	-42 624	-255 744		-10 148	-92 688	-92 688	-46 344	-13 876
Aa20-Frais Divers	-70 861	-14 172	-85 033	-4 069	-8 724	-36 120	-36 120		
Aa40-Rémunération Société	-375 794		-375 794	-152 813	-16 581	-28 680	-53 680	-65 964	-58 076
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-2 905 918</b>	<b>-438 485</b>	<b>-3 344 403</b>	<b>-494 734</b>	<b>-112 281</b>	<b>-239 440</b>	<b>-791 404</b>	<b>-1 634 598</b>	<b>-71 946</b>
Ar30-Subventions	1 357 000		1 357 000		135 700		339 250		882 050
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm									
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	1 548 918	309 784	1 858 702		363 985	498 240	498 240	498 240	-3
<b>Sous-total recettes</b>	<b>2 905 918</b>	<b>309 784</b>	<b>3 215 702</b>		<b>499 685</b>	<b>498 240</b>	<b>837 490</b>	<b>498 240</b>	<b>882 047</b>
<b>D : 60223/A520-TVA Reversée</b>			<b>128 701</b>		<b>17 875</b>	<b>42 900</b>	<b>42 900</b>	<b>25 025</b>	<b>1</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>				<b>-494 734</b>	<b>-89 455</b>	<b>212 245</b>	<b>301 231</b>	<b>-810 102</b>	

## POLE ARC PALUD :

1<sup>er</sup> CRAC à fin 2016

### Le projet

Equipement social complémentaire à celui du Domaine Ventre en direction d'un public jeunes (12 à 18 ans), qui se développera dans un immeuble en cours d'acquisition auprès de la Ville (capacité d'accueil de 40 jeunes).

### Activité 2016

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A10-Etudes	-38 998	-30 952	79%

Lancement d'une consultation de programmiste en avril 2016 pour établir un préprogramme et un programme technique détaillé avec estimation chiffrée des travaux.

Le pré programme a été présenté par le programmiste en réunion partenariale (Direction de l'Action Sociale et de la Solidarité, Service Aménagement et Habitat Ville de Marseille, Conseil Départemental 13 - référents des centres sociaux, Direction Départementale Jeunesse et Sports et de la Cohésion Sociale, GIP Politique de la Ville) en décembre 2016, présentant 3 scénarii possibles.

Après discussion, un scénario a été retenu par l'ensemble des partenaires permettant l'accueil de 50 personnes en cumulé dans les étages et impliquant la création d'un escalier de 2 Unités de Passage.

Il est apparu nécessaire, à cette occasion, sur la base du scénario retenu, de compléter le préprogramme en consultant l'ABF et le Bataillon des Marins Pompiers de Marseille sur l'implantation de l'escalier à l'extérieur, en cœur d'ilot.

Après consultation du Bataillon des Marins Pompiers de Marseille, fin décembre 2016, un 4<sup>e</sup> scénario s'est imposé, permettant d'accueillir jusqu'à 100 personnes dans les étages, avec la création de 2 escaliers de 1 Unité de Passage.

Cette évolution du projet doit être présentée à l'ensemble des partenaires pour validation définitive avant d'engager le programme technique détaillé.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 60224/200-Acquisitions Immeubles Arc Palud			
B : 60224/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud		-9 000	
A20-Acquisitions		-9 000	

L'acquisition de l'immeuble à la Ville de Marseille, prévue en 2016, a été décalée et est à présent réalisée par le biais d'une convention de mise à disposition. Les frais versés chez le notaire devront être restitués.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-48 000		
B : 60224/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	-68 544		
A40-Travaux	-68 544		
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 224 000		
A60-Honoraires Techniques	-146 880		

Pas d'activité sur ces postes à fin 2016, les études préalables étant en cours

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 60224/A400-Rémunération Forfaitaire	-86 926	-63 468	73%
B : 60224/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-99 162		
B : 60224/A440-Rémunération de Liquidation	-2 890		
Aa40-Rémunération Société	-189 001	-63 468	34%

73% de la rémunération a été prise

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 60224/310-Anru	530 000		

Le projet d'équipement social bénéficie de subventions ANRU, pour chacun des deux sites retenus (Ventre et Arc Palud).

Concernant le 44, rue d'Aubagne, cette subvention est calculée sur la base des dépenses de travaux (865 336€ HT), d'études (8030€ HT) soit un total de dépenses subventionnables de 1 063 123€ HT à hauteur de 50%.

Les acquisitions foncières à réaliser auprès de la Ville de Marseille ne sont pas prises en compte dans le calcul de la subvention au regard de la réglementation ANRU.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 60224/430-Arc Palud Equipement Jeune	1 124 955		

Pas de participation appelée à ce jour, au regard de l'avancement de ce projet

### **Perspectives 2017**

Programme : sur la base d'un scénario affiné, le programmiste finalisera sa mission courant 2017 par l'établissement du programme technique détaillé sur la base duquel SOLEAM consultera des équipes de maîtrise d'œuvre.

La désignation de l'équipe retenue pourrait intervenir début 2018.

Foncier : acquisition de l'immeuble 44 rue d'Aubagne auprès de la Ville via un protocole foncier.

## Analyse des variations budgétaires en HT

### 3. DEPENSES

#### Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 HT au 31/12/16		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-32 430	-32 498	68

#### Budget foncier

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 HT au 31/12/16		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60224/200-Acquisitions Immeubles Arc Palud	-390 000		-390 000
B : 60224/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud	-9 000		-9 000
A20-Acquisitions	-399 000		-399 000

L'acquisition du 44 Aubagne ne se fera plus. Un contrat de mise à disposition du bien sera conclu avec la Ville de Marseille.

L'acquisition du 44 Aubagne se fera dans le cadre d'un apport foncier par la Métropole AMP pour un montant de 390 000€.

#### Budget Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 HT au 31/12/16		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-16 667	-40 000	23 333
B : 60224/410-Divers et Imprévus (Expertises, Cont		-57 120	57 120
A40-Travaux		-57 120	57 120
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-630 000	-1 020 000	390 000
A60-Honoraires Techniques	-97 000	-122 400	25 400

- Travaux préparatoires : le montant prévisionnel des travaux préparatoires à engager a été revu à la hausse compte tenu de la nécessité d'engager des diagnostics complémentaires, en particulier au niveau des structures du bâtiment.
- Travaux de construction d'équipements publics : réévaluation du montant prévisionnel des travaux au vu des réflexions et du travail réalisé par le programmiste auprès des partenaires concernés et des contraintes techniques découlant de cette étude, notamment la création de deux escaliers. Par ailleurs, le budget initial a été vraisemblablement sous estimé.
- Honoraires techniques : augmentation corollaire à l'augmentation des travaux de construction.

### Budget Divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc. Budget actualisé		
B : 60224/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc Palud	-6 467	-6 467	

### Rémunérations

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc. Budget actualisé		
B : 60224/A400-Rémunération Forfaitaire		-86 926	86 926
B : 60224/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-59 493	-99 162	39 669
B : 60224/A440-Rémunération de Liquidation		-3 888	3 888
Aa40-Rémunération Société	-59 493	-189 976	130 483

- **Rémunération Forfaitaire** : Application d'une nouvelle clé de répartition. La rémunération forfaitaire globale prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€. La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour l'opération Arc Palud est 86 925,8 €.

Il a été appliqué une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées.

Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

- **Rémunération sur dépenses travaux** : augmentation liée à la variation à la hausse de l'ensemble du budget TRAVAUX, calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques, divers et imprévus
- **Rémunération de liquidation** : elle correspond à 0,5% de la demi somme totale des dépenses et recettes HT ; ajustement suivant évolution de l'opération

## 4. RECETTES

### Budget Subventions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc. Budget actualisé		
A : 60224/310-Anru		530 000	530 000

Ce projet d'équipement social bénéficie d'une subvention ANRU, calculée sur la base des dépenses de travaux et d'études prises en compte à hauteur de 50% sur un montant total plafonné de 1 060 000€HT.

Les dépenses prises en compte sont les suivantes:

- dépenses de travaux : 1 060 000€ HT
- dépenses d'études : 8 030€ HT
- honoraires techniques : 122 400€ HT

soit un total de dépenses subventionnables de 1 190 430€ HT, plafonnées à 1 060 000 € HT et prises en compte à hauteur de 50%.

#### Budget Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	16 667		-16 667

Il n'y a plus de participation à l'équilibre, la Ville n'étant plus concédante de l'opération Grand Centre Ville depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	1 224 390	937 463	-286 927

Les dépenses sont à présent essentiellement couvertes par la subvention ANRU (voir supra) et la participation de la Ville de Marseille sur son budget d'investissement aux équipements municipaux.

#### ANNEXES

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 60224-POLE ARC PALUD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-32 430	-32 498	68
B : 60224/200-Acquisitions Immeubles Arc Palud	-390 000		-390 000
B : 60224/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud	-9 000		-9 000
A20-Acquisitions	-399 000		-399 000
A30-Travaux Préparatoires	-16 667	-40 000	23 333
A40-Travaux		-57 120	57 120
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-630 000	-1 020 000	390 000
A60-Honoraires Techniques	-97 000	-122 400	25 400
B : 60224/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Arc Palud	-6 467	-6 467	
Aa20-Frais Divers	-6 467	-6 467	
B : 60224/A400-Rémunération Forfaitaire		-86 926	86 926
B : 60224/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-59 493	-99 162	39 669
B : 60224/A440-Rémunération de Liquidation		-2 890	2 890
Aa40-Rémunération Société	-59 493	-188 978	129 485
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-1 241 057</b>	<b>-1 467 463</b>	<b>226 406</b>
Ar30-Subventions		530 000	530 000
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm	16 667		-16 667
A : 60224/430-Arc Palud Equipement Jeune	1 224 390	937 463	-286 927
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	1 224 390	937 463	-286 927
<b>Sous-total recettes</b>	<b>1 241 057</b>	<b>1 467 463</b>	<b>226 406</b>

**Bilan et Echéancier prévisionnel réglé TTC : 60224-POLE ARC PALUD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16		TVA TTC au 31/12/16		A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.
	Budget	actualisé	Budget	actualisé						
A10-Etudes	-32 498		-6 500	-38 998	-30 952	-3 636	-4 410			
B : 60224/200-Acquisitions Immeubles Arc Palud					-9 000	9 000				
B : 60224/260-Dépenses Liées aux Acquisitions Arc Palud					-9 000	9 000				
A20-Acquisitions										
A30-Travaux Préparatoires	-40 000		-8 000	-48 000		-10 000	-38 000			
A40-Travaux	-57 120		-11 424	-68 544			-68 545			1
A51-Tvx de Construction d'Équipements Publics	-1 020 000		-204 000	-1 224 000			-612 003		-612 003	6
A60-Honoraires Techniques	-122 400		-24 480	-146 880			-48 960	-48 960	-48 960	
Aa20-Frais Divers	-6 467		-1 293	-7 760			-7 760			
B : 60224/A400-Rémunération Forfaitaire	-86 926			-86 926	-63 468	-6 403	-5 688	-5 688	-5 688	9
B : 60224/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux	-99 162			-99 162		-10 550	-25 320	-25 320	-25 320	-12 652
B : 60224/A440-Rémunération de Liquidation	-2 890			-2 890						-2 890
Aa40-Rémunération Société	-188 978			-188 978	-63 468	-16 953	-31 008	-31 008	-31 008	-15 533
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-1 467 463</b>		<b>-255 697</b>	<b>-1 723 160</b>	<b>-103 420</b>	<b>-21 589</b>	<b>-130 138</b>	<b>-760 516</b>	<b>-691 971</b>	<b>-15 526</b>
Ar30-Subventions	530 000			530 000			79 500		450 500	
Ar40-Participations à l'Équilibre Vdm										
A : 60224/430-Arc Palud Equipement Jeune	937 463		187 492	1 124 955		54 924	356 676	356 676	356 676	3
Ar43-Participations aux Équipements Publics Vdm	937 463		187 492	1 124 955		54 924	356 676	356 676	356 676	3
<b>Sous-total recettes</b>	<b>1 467 463</b>		<b>187 492</b>	<b>1 654 955</b>		<b>54 924</b>	<b>436 176</b>	<b>356 676</b>	<b>807 176</b>	<b>3</b>
D : 60224/A520-TVA Reversée				68 204		9 475	22 740	22 740	13 265	-16
<b>Trésorerie Cumulée</b>					<b>-103 420</b>	<b>-60 610</b>	<b>268 168</b>	<b>-112 932</b>	<b>15 538</b>	<b>-1</b>

ELEMENTS CONSOLIDES

## Bilan prévisionnel TTC : CONSO NOAILLES

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
En Euros	Budget actualisé		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-6 959 070	-197 654	-7 156 724
B : 2-Dépenses.Etudes	-228 260	-45 605	-273 865
B : 3-Dépenses.Travaux	-3 885 774	-777 146	-4 662 920
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-482 448	-96 490	-578 938
B : 5-Dépenses.Divers	-221 146	-41 294	-262 440
B : 6-Dépenses.Rémunération	-3 289 343		-3 289 343
B : 7-Dépenses.Financiers	-19 615		-19 615
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-15 085 656</b>	<b>-1 158 189</b>	<b>-16 243 845</b>
A : 1-Recettes.Ventes	5 378 276	820 492	6 198 768
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	2 486 381	497 276	2 983 657
A : 3-Recettes.Subventions	1 914 744		1 914 744
A : 4-Recettes.Participations concédant	5 228 653	72 576	5 301 229
A : 5-Recettes.Divers	77 602		77 602
<b>Sous-total recettes</b>	<b>15 085 656</b>	<b>1 390 344</b>	<b>16 476 000</b>
<b>D : 8-Dépenses.TVA</b>			<b>-232 155</b>

## Echéancier prévisionnel TTC : CONSO NOAILLES

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-7 156 724	-597 646	-1 140 201	-2 137 800	-1 413 130	-1 572 895	-174 336	-120 716
B : 2-Dépenses.Etudes	-273 865	-141 455	-34 467	-75 481	-22 461			-1
B : 3-Dépenses.Travaux	-4 662 920	-1 412	-79 856	-437 807	-1 618 476	-2 283 302	-231 017	-11 050
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-578 938		-11 240	-196 152	-196 152	-128 208	-47 193	7
B : 5-Dépenses.Divers	-262 440	-7 127	-41 794	-65 116	-91 355	-57 047		-1
B : 6-Dépenses.Rémunération	-3 289 343	-2 011 074	-215 132	-259 728	-330 075	-290 839	-106 084	-76 411
B : 7-Dépenses.Financiers	-19 615	-9 298	-10 316					-1
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-16 243 845</b>	<b>-2 768 012</b>	<b>-1 533 006</b>	<b>-3 172 084</b>	<b>-3 671 649</b>	<b>-4 332 291</b>	<b>-558 630</b>	<b>-208 173</b>
A : 1-Recettes.Ventes	6 198 768			96 000	2 028 170	919 372	1 333 980	1 821 246
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	2 983 657		418 910	854 916	854 916	854 916		-1
A : 3-Recettes.Subventions	1 914 744	12 000	151 444	79 500	339 250	450 500	882 050	
A : 4-Recettes.Participations concédant	5 301 229	1 135 008	3 730 765	174 180	174 180	87 090		6
A : 5-Recettes.Divers	77 602		21 048	21 888	21 888	12 768		10
<b>Sous-total recettes</b>	<b>16 476 000</b>	<b>1 147 008</b>	<b>4 322 167</b>	<b>1 226 484</b>	<b>3 418 404</b>	<b>2 324 646</b>	<b>2 216 030</b>	<b>1 821 261</b>
<b>D : 8-Dépenses.TVA</b>	<b>-232 155</b>		<b>-8 405</b>	<b>-20 172</b>	<b>-20 172</b>	<b>-47 522</b>	<b>-85 812</b>	<b>-50 072</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>		<b>-1 621 004</b>	<b>1 159 752</b>	<b>-806 020</b>	<b>-1 079 437</b>	<b>-3 134 604</b>	<b>-1 563 016</b>	

**TABLEAU DES ECARTS EN HT : CONSO NOAILLES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-5 791 846	-6 959 070	1 167 224
B : 2-Dépenses.Etudes	-241 320	-228 260	-13 060
B : 3-Dépenses.Travaux	-4 782 720	-3 885 774	-896 946
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-701 260	-482 448	-218 812
B : 5-Dépenses.Divers	-215 677	-221 146	5 469
B : 6-Dépenses.Rémunération	-1 226 204	-3 289 343	2 063 139
B : 7-Dépenses.Financiers	-195 357	-19 615	-175 742
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-13 154 384</b>	<b>-15 085 656</b>	<b>1 931 272</b>
A : 1-Recettes.Ventes	4 580 080	5 378 276	798 196
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	4 376 475	2 486 381	-1 890 094
A : 3-Recettes.Subventions	27 744	1 914 744	1 887 000
A : 4-Recettes.Participations concédant	4 085 320	5 228 653	1 143 333
A : 5-Recettes.Divers	84 765	77 602	-7 163
<b>Sous-total recettes</b>	<b>13 154 384</b>	<b>15 085 656</b>	<b>1 931 272</b>



\* \*  
\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

# **OPÉRATION GRAND CENTRE VILLE**

## **Place Jean-Jaurès**

**COMPTE RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE LOCALE  
AU 31 DECEMBRE 2016**



## LE CONTEXTE

La place Jean Jaurès est le point de rencontre de 3 arrondissements :

- A l'Ouest et au Nord-Ouest de la place, le 1<sup>er</sup> arrondissement ;
- A l'Est et au Nord-Est de la place, le 5<sup>ème</sup> arrondissement ;
- Au Sud de la place, le 6<sup>ème</sup> arrondissement.

Elle peut se définir comme le « cœur » de la Plaine. Il s'agit d'un lieu de convergence entre la Canebière/le boulevard de la Libération au nord (via la rue St Savournin), le Cours Lieutaud à l'ouest (via la rue Trois Mages/St Pierre), le boulevard Baille au sud (via la rue de Lodi) et le boulevard Sakakini à l'Est (via le boulevard Chave).

De par ses dimensions (230 mètres de long et 110 mètres de large de façade à façade), cette place est la plus grande de Marseille et le deuxième espace public de la ville après le Vieux Port. La superficie de la place est de 2,5 hectares environ.

La place Jean-Jaurès est donc un espace public majeur de ce secteur qui joue un rôle déterminant dans diverses fonctions urbaines : lieu de promenade, de rencontre, d'activités, de jeu, de stationnement. Sa requalification est la clé de valorisation de l'ensemble du secteur de la Plaine.

Cette immense place historique, bordée de façades remarquables, doit retrouver la qualité urbaine qu'elle a perdue au fil du temps au profit de la voiture, aujourd'hui omniprésente.

La requalification de la place Jean-Jaurès permettra d'impulser un aménagement plus global sur les pôles Nau, Ferrari, Curisol, Bons Enfants et Trois Mages.

## AVANCEMENT DE L'OPERATION ET EVENEMENTS A FIN 2016

### DEPENSES

#### Etudes

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 60230/120-Etudes Place Jean Jaures	-234 904	-95 957	41%

#### Travaux

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A30-Travaux Préparatoires	-911 469	-27 314	3%
B : 60230/410-Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux) Place Jean Jaures	-226 021		
A40-Travaux	-226 021		
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-15 408 000		
A60-Honoraires Techniques	-2 116 183	-48 000	2%

- Travaux préparatoires : cette dépense correspond à la réalisation d'investigations complémentaires de détection géo-localisée de réseaux enterrés.
- Attribution du marché de maîtrise d'œuvre :
  - o 44 candidats
  - o 4 équipes retenues pour présenter un Avant Projet
  - o remise des projets le 14 juin 2016 ; analyse par SOLEAM/ services techniques de la MÉTROPOLE/ services techniques de la Ville/STAP/BMP
  - o Le jury s'est réuni le 9 septembre 2016 pour sélectionner le projet lauréat

- Phase de négociation avec l'équipe lauréate et notification du marché de maîtrise d'œuvre le 3 novembre 2016

**L'équipe lauréate est composée de la façon suivante :**

**Mandataire paysagiste : Agence APS**

Architecte : Studio 015 Paola Vigano sous-traitant Duchier Pietra Architectes  
 Ingénierie VRD: Sitetudes SAS  
 Ingénierie structure : Lamoureux & Ricciotti  
 Ingénierie éclairage public : Les éclaireurs  
 Ingénierie des déplacements et éco-mobilités: Horizon conseil  
 Economie de la construction : CEC  
 Ingénierie environmental: ADRET  
 BET Fontainerie: JML consultants Water Feature Design

L'équipe lauréate a démarré la phase étude à partir de fin 2016 avec la reprise de l'Avant Projet. Cette phase de conception (AVP, PRO, DCE) durera un an et se terminera fin 2017.

La dépense concernant le poste « Honoraires techniques » correspond au versement des indemnités de concours au candidat lauréat valant avance sur le montant de l'AVP.

**Dépenses annexes :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation Place Jean Jaures	-258 935	-55 786	22%
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Jean Jaures	-178 330	-62 956	35%
Aa20-Frais Divers	-437 265	-118 742	27%

Une stratégie de concertation a été mise en place dès fin 2016, en phase d'élaboration du programme des réunions publiques sous formes d'ateliers ont ainsi été réalisées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 60230/A400-Rémunération Forfaitaire	-73 632	-53 762	73%
B : 60230/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux Place Jean Jaures	-1 244 730	-5 021	0%
B : 60230/A440-Rémunération de Liquidation	-40 298		
Aa40-Rémunération Société	-1 358 660	-58 783	4%

**En ce qui concerne les rémunérations:**

- La rémunération sur dépenses travaux est calculée sur une base de 8% des dépenses HT de travaux, honoraires techniques et divers et imprévus.
- La rémunération de base annuelle:

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 73 632,45 €.

Il s'agit de l'application d'une clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de l'opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

## RECETTES

### Participations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 60230/441-Place Jean Jaures	20 973 602		

### Participation aux équipements publics :

La participation aux équipements publics de la Métropole pour cette opération est de 20 973 602€ : Elle correspond au financement des infrastructures réalisées (budget investissement de la Métropole) comprenant : les études, les travaux, les honoraires techniques et les divers et imprévus correspondants, ainsi que la rémunération du concessionnaire propre à ce projet.

## LES PERSPECTIVES 2017 et suivantes

### Etudes

- Poursuite de l'intervention de l'AMO qualité environnementale.
- Etudes Géotechniques G2.
- Diagnostic archéologique préventif.
- Mission d'inspection et de diagnostic de l'ouvrage dit "Galerie du Canal"
- Etude sur la structure du parking souterrain Jean-Jaurès
- Etude de circulation complémentaire pour optimiser les changements apportés par le projet : 1<sup>e</sup> semestre 2017.

### Travaux

#### Travaux préparatoires

- Référé préventif
- Concessionnaires
- Travaux préparatoires pour la mise en œuvre du diagnostic archéologique préventif.

#### Honoraires techniques

- Maitrise d'œuvre : Phase études
  - Rendu de l'Avant Projet fin Mars 2017
  - Rendu du PRO en juillet 2017 puis établissement du Dossier de Consultation des Entreprises pour lancement de la consultation travaux en septembre 2017
  - Intervention des concessionnaires (SEM/GRDF/ENEDIS) au dernier trimestre 2017.
  - Attribution du marché de Travaux (allotissement) : fin 2017
- Assistant à Maitrise d'Ouvrage - phase étude
- Contrôleur Technique
- Ordonnancement Pilotage et Coordination
- Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé
- Mission de coordination générale pour assurer l'interphase entre le chantier, les travaux de certains concessionnaires (ENEDIS/ORANGE, etc) et le maintien des usages (marché, commerces etc) pendant les phases de travaux.

Divers et imprévus

5% du montant des travaux, honoraires inclus.

Dépenses annexes

- Concertation :
  - Expositions sur le projet de la place Jean-Jaurès, prévues durant le 1<sup>e</sup> semestre 2017 dans les trois mairies de secteur du projet. De plus, des permanences permettant d'apporter des explications et de répondre aux questions seront assurées par un technicien dans chacune de ces mairies.
  - Des réunions en petits groupes (maximum 20 personnes) seront organisées pour présenter le projet.
  - D'autres outils de communication et concertation sont en cours de définition
  
- Frais de consultation et d'appels d'offres :
  - Lancement du marché de travaux en septembre 2017 et avis de pré-information en juillet 2017
  - Lancement du marché de coordination générale

**RECETTES**Participation aux équipements publics :

La participation aux équipements publics de la Métropole pour cette opération est de 20 973 602€ au total : Elle correspond au financement des infrastructures réalisés (budget investissement de la Métropole).

**ANALYSE DES ECARTS en HT**

Analyse poste par poste des variations constatées entre le budget approuvé et le nouveau budget prévisionnel :

**LES DEPENSES (en € HT):**Etudes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60230/120-Etudes Place Jean Jaures	-89 132	-195 753	106 621

L'augmentation du budget prévisionnel relatif aux études correspond aux études complémentaires rendues nécessaires au vu de l'avancement du projet :

- Mission d'inspection et de diagnostic de l'ouvrage dit "Galerie du Canal" qui pourrait, si son état le permet, collecter les eaux de ruissellements et de s'affranchir pour partie de la réalisation d'un bassin de rétention enterré complexe et coûteux.
- Etudes complémentaires sur la structure du parking souterrain Jean-Jaurès
- Etude de circulation complémentaire pour optimiser les changements apportés par le projet

## Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A30-Travaux Préparatoires	-759 582	-759 582	
A40-Travaux	-383 591	-188 353	-195 238
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-12 232 143	-12 840 000	607 857
A60-Honoraires Techniques	-2 373 036	-1 771 196	-601 840
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-15 748 352</b>	<b>-15 559 131</b>	<b>-189 221</b>

L'augmentation du budget prévisionnel relatif aux travaux est en lien avec :

- L'avancement des études qui mettent en évidence des difficultés techniques, notamment par rapport à la portance de la dalle du parking qui pourrait nécessiter des remblais allégés.
- Le traitement de linéaire complémentaire de voiries demandé par la Métropole (rue de la Bibliothèque)

La diminution du budget prévisionnel relatif aux honoraires techniques est liée à l'ajustement, après attribution des marchés, des montants des missions de Contrôle Technique/Coordination Sécurité et Protection de la Santé et Ordonnancement Pilotage et Coordination.

## Dépenses annexes :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation Place Jean Jaures	-215 812	-215 812	
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Jean Jaures	-148 644	-148 644	
Aa20-Frais Divers	-364 456	-364 456	

Pas de variation des dépenses annexes

## Rémunération-du Concessionnaire :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 60230/A400-Rémunération Forfaitaire	-25 093	-73 632	48 539
B : 60230/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux Place Jean Jaures	-1 259 868	-1 244 730	-15 138
B : 60230/A440-Rémunération de Liquidation		-40 298	40 298
Aa40-Rémunération Société	-1 284 961	-1 358 660	73 699

La rémunération forfaitaire globale OGCV prévue jusqu'à fin 2021 est de 13 987 711,16€.

La rémunération forfaitaire prévue jusqu'à fin 2021 pour cette opération est de 73 632,45 €.

Il s'agit de l'application d'une nouvelle clé de répartition correspondant au rapport de la somme du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers de cette opération sur le montant total du budget total HT hors travaux, rémunération et frais financiers des opérations à ce jour identifiées. Le montant total du budget HT hors travaux, rémunération et frais financiers de ces opérations représente 61M€ HT.

Les variations liées aux rémunérations sur dépenses travaux découlent des variations des dépenses sur lesquelles elles sont indexées.

**LES RECETTES (en € HT) :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	162 000		-162 000
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	17 324 901	17 478 001	153 100
<b>Sous-total recettes</b>	<b>17 486 901</b>	<b>17 478 001</b>	<b>-8 900</b>

Le nouvel équilibre budgétaire ne nécessite plus de participation à l'équilibre de la Métropole, pour cette opération. Les dépenses étant couvertes par la participation aux équipements de la Métropole

**ANNEXES**

## ECART ENTRE LE PREVISIONNEL ET LE REEL 2016

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	ECART 2016	Commentaires
	<b>DEPENSES</b>				
	Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	26 685	24 083	-2 602	
	<b>Somme A10-Etudes</b>	<b>26 685</b>	<b>24 083</b>	<b>-2 602</b>	
	<b>Somme A20-Acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Tvx Préparatoires à Cession-Démolition, Mise en État des So	7 200	2 016	-5 184	
	<b>Somme A30-Mise en Etat des Sols</b>	<b>7 200</b>	<b>2 016</b>	<b>-5 184</b>	
	Tvx de Réhabilitation Complète de Logements	0	0	0	
	Tvx d'Office Ravalement de Façades	0	0	0	
	Divers et Imprévus (Expertises, Contentieux)	12 290	0	-12 290	
	Tvx de Construction de Places de Parking	0	0	0	
	Tvx de Construction d'Équipements Publics	0	0	0	
	Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	0	0	0	
	Honoraires Techniques	484 393	48 000	-436 393	Indemnisation un candidat
	<b>Somme A50-Travaux</b>	<b>496 683</b>	<b>48 000</b>	<b>-448 683</b>	
	Actions de Communication et de Concertation	96 166	55 018	-41 148	
	Assistance Informatique pour Suivi Cartographie Partagé	0	0	0	
	Frais de Consultations et d'Appels d'Offres	144 000	51 383	-92 617	
	<b>Somme Aa20-Frais Divers</b>	<b>240 166</b>	<b>106 402</b>	<b>-133 764</b>	
	<b>Somme Aa30-Frais Financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Rémunération Forfaitaire	25 093	21 356	-3 737	Répartition en % sur opérations (0,24%)
	Rémunération sur Dépenses Travaux	33 592	3 334	-30 258	
	Rémunération sur Atteinte Objectifs	0	0	0	
	Rémunération de Liquidation	0	0	0	
	<b>Somme Aa40-Rémunération Société</b>	<b>58 685</b>	<b>24 690</b>	<b>-33 995</b>	
	<b>Somme Aa50-TVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>829 419</b>	<b>205 191</b>	<b>-624 228</b>	
	<b>RECETTES</b>				
				0	
	<b>Somme Ar10-Ventes Charges Foncières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme Ar20-Cessions Collectivités</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme Ar30-Subventions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	Participation à l'Équilibre	0	0	0	
	Participations a l'Equilibre Métropole	0	0	0	
	Participation en Nature	0	0	0	
	Participations aux Équipements Publics Vdm	0	0	0	
	Participations aux Équipements Publics Mpm	858 301	0	-858 301	Décalé sur 2017
	<b>Somme Ar40-Participations</b>	<b>858 301</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme Ar50-Produits de Gestion</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Somme Ar60-Produits Financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>858 301</b>	<b>0</b>	<b>-858 301</b>	
	<b>VARIATION 2016</b>	<b>28 882</b>	<b>-205 191</b>	<b>-234 073</b>	

TABLEAU DES ECARTS HT : 60230-PLACE JEAN JAURES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A10-Etudes	-89 132	-195 753	106 621
A30-Travaux Préparatoires	-759 582	-759 582	
A40-Travaux	-383 591	-188 353	-195 238
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-12 232 143	-12 840 000	607 857
A60-Honoraires Techniques	-2 373 036	-1 771 196	-601 840
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation Place Jean Jaures	-215 812	-215 812	
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Jean Jaures	-148 644	-148 644	
Aa20-Frais Divers	-364 456	-364 456	
B : 60230/A400-Rémunération Forfaitaire	-25 093	-73 632	48 539
B : 60230/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux Place Jean Jaures	-1 259 868	-1 244 730	-15 138
B : 60230/A440-Rémunération de Liquidation		-40 298	40 298
Aa40-Rémunération Société	-1 284 961	-1 358 660	73 699
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-17 486 901</b>	<b>-17 478 000</b>	<b>-8 901</b>
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole	162 000		-162 000
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	17 324 901	17 478 001	153 100
<b>Sous-total recettes</b>	<b>17 486 901</b>	<b>17 478 001</b>	<b>-8 900</b>

Bilan prévisionnel TTC : 60230-PLACE JEAN JAURES

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
	Budget actualisé		
A10-Etudes	-195 753	-39 151	-234 904
A30-Travaux Préparatoires	-759 582	-151 887	-911 469
A40-Travaux	-188 353	-37 668	-226 021
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-12 840 000	-2 568 000	-15 408 000
A60-Honoraires Techniques	-1 771 196	-344 987	-2 116 183
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation Place Jean Jaures	-215 812	-43 123	-258 935
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Jean Jaures	-148 644	-29 686	-178 330
Aa20-Frais Divers	-364 456	-72 809	-437 265
B : 60230/A400-Rémunération Forfaitaire	-73 632		-73 632
B : 60230/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux Place Jean Jaures	-1 244 730		-1 244 730
B : 60230/A440-Rémunération de Liquidation	-40 298		-40 298
Aa40-Rémunération Société	-1 358 660		-1 358 660
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-17 478 000</b>	<b>-3 214 502</b>	<b>-20 692 502</b>
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole			
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	17 478 001	3 495 601	20 973 602
<b>Sous-total recettes</b>	<b>17 478 001</b>	<b>3 495 601</b>	<b>20 973 602</b>
D : 60230/A520-TVA Reversée	-1	1	-281 099

**Echéancier prévisionnel réglé TTC : 60230-PLACE JEAN JAURES**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.
A10-Etudes	-234 904	-95 957	-15 322	-123 625			
A30-Travaux Préparatoires	-911 469	-27 314	-20 828	-863 328			1
A40-Travaux	-226 021		-350	-75 228	-75 228	-75 228	13
A50-Tvx d'Aménagement d'Espaces Publics Ext.	-15 408 000			-4 108 800	-6 163 200	-5 136 000	
A60-Honoraires Techniques	-2 116 183	-48 000	-437 836	-543 444	-543 444	-543 444	-15
B : 60230/A110-Actions de Communication et de Concertation Place Jean Jaures	-258 935	-55 786	-10 956	-192 192			-1
B : 60230/A210-Frais de Consultations et d'Appels d'Offres Place Jean Jaures	-178 330	-62 956	-48 000	-67 374			
Aa20-Frais Divers	-437 265	-118 742	-58 956	-259 566			-1
B : 60230/A400-Rémunération Forfaitaire	-73 632	-53 762	-5 424	-4 812	-4 812	-4 812	-10
B : 60230/A410-Rémunération sur Dépenses Travaux Place Jean Jaures	-1 244 730	-5 021	-29 877	-497 580	-435 343	-276 909	
B : 60230/A440-Rémunération de Liquidation	-40 298						-40 298
Aa40-Rémunération Société	-1 358 660	-58 783	-35 301	-502 392	-440 155	-281 721	-40 308
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-20 692 502</b>	<b>-348 796</b>	<b>-568 593</b>	<b>-6 476 383</b>	<b>-7 222 027</b>	<b>-6 036 393</b>	<b>-40 310</b>
Ar41-Participations a l'Equilibre Métropole							
Ar44-Participations aux Équipements Métropole	20 973 602		1 018 073	6 651 840	6 651 840	6 651 840	9
<b>Sous-total recettes</b>	<b>20 973 602</b>		<b>1 018 073</b>	<b>6 651 840</b>	<b>6 651 840</b>	<b>6 651 840</b>	<b>9</b>
<b>D : 60230/A520-TVA Reversée</b>	<b>-281 099</b>		<b>-29 280</b>	<b>-70 272</b>	<b>-70 272</b>	<b>-70 272</b>	<b>-41 003</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>		<b>-348 796</b>	<b>71 404</b>	<b>176 589</b>	<b>-463 870</b>	<b>81 305</b>	<b>1</b>

**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**



## **OPERATION GRAND CENTRE VILLE**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
N°T1600914CO**

(ex-VdM 11/0136)

### **AVENANT N°8**

**ENTRE :**

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, en vertu d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

ci-après dénommée Le Concédant

**ET :**

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 26 juin 2014,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

## **IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :**

Par délibération n°10/1142/SOSP du 6 décembre 2010, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la concession d'aménagement, telle que définie aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, par laquelle la Ville de MARSEILLE confie à la SOLEAM l'opération d'aménagement Grand Centre Ville.

Cette opération se développe sur un large périmètre de cohérence de 1 000 hectares et cible:

- 35 pôles de renouvellement urbain (réhabilitation, restructuration, démolition/reconstruction, aménagement d'espaces publics, création d'équipements)
- 15 axes prioritaires de ravalement (injonctions et recours aux travaux d'office en cas de carence des propriétaires)

Les objectifs initiaux (2011/2021) de l'opération Grand Centre Ville sont les suivants :

- produire 1 500 logements nouveaux dont 30% à prix maîtrisé
- créer 20 000 m2 de locaux d'activité ou à vocation d'équipements
- inciter les propriétaires privés à la réhabilitation des immeubles (pour environ 2 000 logements) avec un objectif de traitement durable et d'ensemble
- ravalement des façades et améliorer les devantures commerciales sur les axes prioritaires définis (800 immeubles concernés)
- requalifier 15 000 m2 d'espaces public en lien avec les pôles de projet

Un bilan global prévisionnel a été établi en fonction des objectifs visés et des missions confiées à l'opérateur. Le prix de revient de l'opération est évalué à 235 millions d'euros sur dix ans. Les recettes escomptées, issues pour l'essentiel de la vente d'immeubles, de surfaces à bâtir et de locaux, représentent 135 millions d'euros. La participation publique à l'équilibre du bilan s'établit à 95,75 millions d'euros et couvre notamment :

- la participation de la Ville à la production de logements
- le coût des relogements, temporaires ou définitifs, rendus nécessaires par l'importance des projets
- l'ingénierie de l'opération
- les travaux d'office réalisés dans le cadre des campagnes de ravalement obligatoires (qui seront recouverts par ailleurs)

Par ailleurs, il est prévu une participation aux équipements et aménagements publics (dépenses d'investissements) d'un montant de 30,7 millions d'euros.

Enfin, il est prévu une participation en nature sous forme d'apport foncier par la Ville d'une valeur de 4 millions d'euros.

Ce bilan global doit être consolidé au fur et à mesure de la définition des programmes pôle par pôle, après validation.

### **Avenant n°1**

Pour l'année 2011, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte-rendu annuel, portant sur la variation de l'échéancier de versement de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique, a été présenté au Conseil Municipal. Ce compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2011 a été approuvé le 8 octobre 2012 par délibération n°12/0973/SOSP.

### **Avenant n°2**

Pour l'année 2012, un nouveau compte-rendu annuel, portant sur :

- la variation de l'échéancier de versement de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique,
- l'intégration d'un 16<sup>ème</sup> axe de ravalement obligatoire,
- la modification de l'article 18.2.1 de la concession portant sur les modalités d'imputation des charges de l'aménageur et plus précisément sur les éléments forfaitaires et les éléments sur objectifs de la rémunération,

a été présenté au Conseil Municipal. Ce compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2012 a été approuvé le 7 octobre 2013 par délibération n°13/0939/SOSP.

### **Avenant n°3**

Pour l'année 2013, un nouveau compte rendu arrêté au 31 décembre 2013 a été présenté au Conseil Municipal conjointement à l'avenant n°3 afin d'informer la collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte:

- augmentation du montant de la participation en nature de la Ville qui passe de 8,5 Millions d'euros à 8,7 Millions d'Euros,
- ajustement d'une partie des dépenses et recettes (études, gestion du patrimoine, travaux et honoraires techniques, participations aux équipements publics) du fait de la variation du taux de TVA qui passe de 19,6% à 20%,
- baisse des recettes locatives liée à une réduction des hypothèses d'occupation initiales ajustées à la réalité opérationnelle,

Compte tenu de ces éléments, le budget prévisionnel global de la concession est passé de 235 408 872 euros TTC à 235 289 136 euros TTC, la participation prévisionnelle globale de la Ville (participation à l'équilibre et participation en nature) évoluant quant à elle de 104 281 000 euros TTC à 104 463 500 euros TTC, après prise en compte de l'augmentation de l'apport foncier à hauteur de 182 500 euros TTC

### **Avenant n°4**

Pour répondre à la volonté de la ville de Marseille d'ajouter aux axes prioritaires de ravalements de façades de l'opération Grand Centre Ville des rues commerçantes emblématiques de l'hypercentre pour accompagner leur requalification en vue de d'améliorer leur attractivité, il a été décidé d'étendre les missions du concessionnaire à :

- la rue Saint Ferréol
- la rue Paradis.

Portant ainsi à **18** le nombre des axes prioritaires de ravalement de façades ouvrant droit à subventions.

### **Avenant n°5**

Pour l'année 2014, un nouveau compte-rendu annuel est présenté au Conseil Municipal, dans l'objectif d'informer la collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

Le CRAC 2014 intègre notamment:

- l'actualisation des objectifs de l'opération Grand Centre Ville et donc de l'action de la SOLEAM suivant les décisions prises en Comité de pilotage du 8 juillet 2015 :

- réalisation de 20 000 m<sup>2</sup> de locaux et d'équipements dont 9 000 m<sup>2</sup> (+28%) d'équipements publics
- requalification de 47 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics requalifiés (+213%)
- production de 1 400 logements neufs ou rénovés (-7%)
- ravalement de 1000 immeubles (passage de 15 à 18 axes prioritaires soit une augmentation de 200 façades)
- amélioration de 2000 logements privés, avec la signature prévue fin 2015 d'une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat RU multi sites sur 5 premiers pôles de l'OGCV : Korsec, Opéra, Coutellerie, Fonderie et Mazagran, dont l'ingénierie est assumée par la Ville de Marseille à travers la concession d'aménagement Opération Grand Centre-Ville confiée à la SOLEAM.

Le coût annuel de l'équipe opérationnelle dédiée pour assurer les missions d'animation-suivi décrites ci-avant, s'établit à 170 000 euros HT par an soit une enveloppe globale pour 5 ans de 850 000 euros HT. Cette rémunération a été identifiée sur une ligne spécifique à partir du démarrage en 2016 de cette opération.

Cette opération, d'une durée de 5 ans, a pour vocation d'aider les propriétaires et copropriétaires privés des pôles concernés (Opéra, Coutellerie, Fonderie Vieille, Mazagran et Korsec dans une 1<sup>ère</sup> phase) à participer au projet de renouvellement d'ensemble du centre ville par l'amélioration de leur patrimoine, qu'ils soient propriétaires bailleurs ou occupants.

L'ensemble des pôles regroupe 1700 logements privés ; sur les 5 années de l'OPAH, ce sont 700 logements privés qui sont visés par un processus de réhabilitation :

- 83 immeubles réhabilités en parties communes (soit 600 logements concernés par des améliorations, dont 20 copropriétés dégradées)
- 132 logements traités en parties privatives

Ainsi cette opération doit permettre d'atteindre 35 % de l'objectif global de 2 000 logements améliorés visés par l'opération Grand Centre-Ville.

Les engagements financiers respectifs des différents partenaires seront actés par délibérations des différentes collectivités soit :

- La Ville de Marseille le 14/09/2015 : enveloppe de 2 000 000€
- La Communauté Urbaine MPM délégataire des aides de l'ANAH le 25/09/2015 : enveloppe d'engagement de crédits estimée pour 5 ans à 3 073 000 € ;
- La Communauté Urbaine MPM sur ses fonds propres le 25/09/2015 : enveloppe de 219 000 € (baux à réhabilitation, primes « Habiter Mieux », primes à la réduction de loyer)
- Le Conseil Départemental le 25/09/2015 : enveloppe de 408 250€
- Le Conseil Régional le 16/10/2015 : enveloppe de 329 125 €

Par délégation de l'ANAH, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole réservera sur la dotation annuelle de l'Anah une subvention à l'ingénierie estimée à 50% ht des dépenses, soit 85 000 euros par an et une enveloppe globale sur 5 ans de 425 000 euros, à laquelle s'ajoutent 30 000 euros pour le montage de 100 primes « Habiter Mieux ».

Par ailleurs, le Conseil Départemental a été sollicité pour une subvention de l'équipe opérationnelle à hauteur de 10 %, soit 17 000 euros par an.

### **Avenant n°6**

A partir de 2014, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a vu ses compétences renforcées et précisées, notamment par 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.

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 défini l'intérêt

communautaire. Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de l'opération d'aménagement Grand Centre Ville relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

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 Grand Centre Ville relève 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. L'opération d'aménagement Grand Centre Ville a donc 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 reprend 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.**

Pour l'année 2015, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte-rendu annuel a été présenté au Conseil Métropolitain, dans l'objectif d'informer l'EPCI sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

Ce compte-rendu annuel précise la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles respectives de la Métropole et de la Ville au coût de l'opération. Il est à noter que le montant total des participations publiques reste constant.

#### **Avenant n°7**

Le CRAC au 31 décembre 2015 intègre :

- o A partir de 2016, une participation à l'équilibre du bilan à la charge de la Métropole, nouveau concédant de l'Opération Grand Centre Ville
- o La diminution de la participation de la Ville en tant que ancienne concédante de l'opération
- o La programmation de la participation de la Ville aux équipements municipaux devant lui revenir
- o Une variation des participations en apport foncier liée aux régularisations juridiques rendues nécessaires par le changement de concédant,
- o L'ajustement de la participation aux équipements publics versée par la Métropole

Ainsi, les participations de la **Métropole** à l'opération varient et se décomposent à présent comme suit :

- réévaluation de la participation aux équipements métropolitain de 27, 5M€ à 34,7M€ (+7,2 Millions d'Euros) pour permettre une récupération de TVA sur les coûts fonciers, les frais d'étude et d'appels d'offres, de la rémunération du concessionnaire

- prise en charge pour le restant de la durée de la concession de la participation numéraire à l'équilibre du bilan pour 58,2 M€ , montant réajusté à la baisse de 7,2M€, par rapport à la prévision de 65,6M€ au moment du transfert à l'EPCI fin 2015,
- reprise gratuite d'une partie de l'apport foncier municipal à apporter au crédit de la concession à partir de 2016 (0,68 Millions d'Euros),
- intégration d'une recette en biens de retour, correspondant aux locaux acquis, aménagés et loués à des fins de revitalisation commerciale et de gestion urbaine

De même, les participations de la **ville de Marseille** à l'opération évoluent:

- arrêt à partir de 2016 du versement de la participation à l'équilibre par la Ville en tant que concédant et diminution à concurrence de ce que la Métropole prend en charge à ce titre. La participation soldée de la Ville s'élève à 15,14 Millions d'Euros
  - baisse des apports fonciers compte tenu du passage de l'opération à la Métropole
  - intégration d'une recette foncière pour les biens assiette d'équipements municipaux
  - programmation de la participation aux investissements municipaux à hauteur de 19,2 Millions d'Euros
- L'ajustement des subventions ANRU sur plusieurs des pôles de projet
  - L'intégration des subventions OPAH, le Conseil Départemental et l'Etat prenant en charge une partie du coût de l'équipe d'animation

### **Objet du présent avenant**

Pour l'année 2016, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte rendu arrêté au 31 décembre 2016 a été présenté au Conseil Métropolitain, conjointement au présent avenant n°8, dans l'objectif d'informer l'EPCI sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte:

- ❖ ajustement des postes Etudes au regard de l'engagé sur les pôles actifs et du solde restant à programmer
- ❖ évolution de la répartition des m2 à acquérir entre immeubles, logements et locaux ; réduction du nombre d'évictions commerciales
- ❖ ajustement à la baisse du budget Gestion du patrimoine au regard des coûts moyens constatés ; recalage des postes relogements
- ❖ augmentation du poste Travaux préparatoires pour traiter les pôles à venir
- ❖ forte baisse du poste Travaux sur logements restructurés en faveur d'une réhabilitation par le privé après cession par l'aménageur
- ❖ variation de la participation de la Ville de Marseille aux équipements à vocation municipale (+ 1 348 847 € TTC) compte tenu :
  - de l'intégration d'un équipement sur le pôle Opéra et d'un équipement de proximité sur le pôle Flammarion
  - des actualisations de budget au niveau des autres équipements
  - de l'arrêt sur l'Opération Grand Centre Ville, de compétence métropolitaine, de la mission d'assistance à la Ville de Marseille dans le cadre des campagnes de ravalement des façades et solde du budget Travaux d'office (voir tableau des participations Ville de Marseille en annexe 4)
- ❖ augmentation de la participation de la Métropole aux équipements (+12 818 461€), compensée intégralement par la baisse de la participation à l'équilibre du bilan (-12 818 461€)
- ❖ prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31/12/2025 avec :  
Maintien des objectifs de :

- production de 1 400 logements
  - création de 20 000 m2 de locaux d'activité ou à vocation d'équipements
  - incitation à la réhabilitation privée d'environ 2000 logements
- Renforcement de l'objectif de :
- requalification d'espaces publics : de 47 850 m2 à fin 2015 à 56 520 m2 à fin 2016)

Le compte-rendu annuel à fin 2016 précise la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles respectives de la Métropole et de la Ville au coût de l'opération. Ainsi, le présent avenant a pour objet de modifier :

- la durée de l'opération qui est prorogée de 5 ans soit jusqu'au 20/01/2026
- le montant et l'échéancier de versement des diverses participations du concédant notamment la participation à l'équilibre du bilan
- la rémunération du concessionnaire sur la période de prorogation

En conclusion :

La prorogation est proposée sans modification substantielle des équilibres financiers de l'opération :

- .Le montant total des dépenses de 235 289 135 Euros est inchangé.
- .Le montant total des recettes passe de 103 381 179 Euros à 102 750 782 Euros

Les participations publiques à l'équilibre de l'opération évoluent de manière suivante :

.la participation d'équilibre passe de 73 519 208 Euros à 60 700 747 Euros dont 45 560 747 Euros à la charge de la Métropole et 15 140 000 Euros déjà acquittés par la ville de Marseille,

.la participation aux aménagements métropolitains passe de 34 733 974 Euros à 47 552 435 Euros sur laquelle la TVA est récupérable,

.la participation aux équipements municipaux passe pour la ville de Marseille de 19 192 824 Euros à 20 541 671 Euros.

.l'apport de foncier en nature passe de 4 426 835 Euros à 3 743 500 Euros, le différentiel de 683 350 Euros correspond au foncier qui restait à apporter à la concession par la ville de Marseille au moment où la Métropole est devenue concessionnaire ; l'apport foncier sera réévalué à due concurrence du foncier que la ville de Marseille aura pu transférer gratuitement à la Métropole concessionnaire.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1

L'échéance prévue à l'article 4 de la convention de concession n° T1600914CO (ex-VdM 11/0136), fixée au 20 janvier 2021 par la notification de la dite concession, est prorogée de 5 années civiles afin de permettre la mise en œuvre des orientations de l'opération. La nouvelle échéance est ainsi fixée le 31 décembre 2025.

#### ARTICLE 2

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2016, présenté conjointement au présent avenant n°8 à l'approbation de l'assemblée délibérante, et plus particulièrement l'article 14.4 de la convention de concession Grand Centre Ville, les participations publiques totales s'établissent comme suit :

##### A l'équilibre général :

La participation globale à l'équilibre du bilan s'établit à 60 700 747 Euros dont 15 140 000 € déjà versés par la ville de Marseille, concédant jusqu'au 31 décembre 2015.

45 560 747 Euros sont à la charge de la Métropole, concédant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

En 2016 : 6 500 000€ versés

L'échéancier prévisionnel à venir s'établit comme suit :

En 2017 : 8 000 000 €

En 2018 : 1 330 145 €

De 2019 à 2025 : solde de 29 730 600 € programmé en fonction des besoins opérationnels

Aux équipements publics métropolitains : 47 552 435 €

Cette dépense à la charge de la Métropole correspond au programme joint en annexe.

Elle sera versée selon l'échéancier prévisionnel suivant:

En 2017 : 1 842 533 €

En 2018 : 6 950 524 €

De 2019 à 2025 : solde de 38 759 378€

##### Aux équipements publics municipaux :

Une participation de 20 541 671 € à la charge de la ville de Marseille correspond au programme joint en annexe.

Elle fait l'objet d'une convention de financement tripartite spécifique notifiée n°2017-81192 dont l'avenant n°1 est approuvé conjointement au présent avenant

##### Participation en nature :

La participation ferme par apport de biens immobiliers déjà réalisé par la ville de Marseille, ancien concédant, s'établit à 3 743 500 € selon tableau ci-annexé

L'apport par le concédant des immeubles intéressant l'opération dont il deviendra propriétaire par transfert gratuit par la Ville, évalués à 683 350 €; ces biens seront apportés à l'opération suivant l'échéancier prévisionnel joint en annexe.

#### ARTICLE 3

L'article 18 « Rémunération du concessionnaire » de la concession Grand Centre Ville est modifié comme suit :

- Au titre des missions de suivi général, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation, une rémunération de base annuelle pour les années 2021 à 2025 (dans le cadre de la prorogation soit du 20/1/2021 au 31/12/2025) de 1 244 800 €.

- Cette rémunération au forfait sera imputée mensuellement au compte de l'opération par acompte d'un douzième

#### ARTICLE 4

Les autres stipulations de la convention T n° 1600914CO non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur

#### ARTICLE 3

La Métropole notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le .....

En            exemplaires originaux.

Pour la SOLEAM,  
Le Directeur Général

Pour la Métropole,

Jean-Yves MIAUX

Opération d'aménagement GRAND CENTRE VILLE  
(Marseille),

**CONVENTION n° 17/0123 (vdm)  
et n°2017-81192(amp)**

entre

**LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE ,  
LA VILLE DE MARSEILLE  
ET SOLEAM**

**Avenant n°1**

Entre,

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, en vertu d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

Ci après désignée par les mots « Aix Marseille Provence» OU « le Concédant »

Et,

La Ville de Marseille, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n°14/0004/HN en date du 11 avril 2014

Ci après désignée par les mots « *la ville de Marseille* » ou « *la Ville* »

Et,

La SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49 la Canebière 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société, en date du 26 juin 2014

Ci après désignée par les mots « *la SOLEAM* » ou l' « *Aménageur* »

- **Table des matières**

<b><u>PRÉAMBULE</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>OBJET</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>EVOLUTION DU MONTANT DE LA PARTICIPATION &amp; DE L’AFFECTATION</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>VERSEMENT DE LA PARTICIPATION</u></b> .....	<b>5</b>

- **PREAMBULE**

Par délibérations conjointes des 9 février 2009 et 19 février 2009, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ont approuvé un engagement renforcé pour le centre-ville de Marseille actant le cadre des actions à conduire pour dynamiser son attractivité et affirmer sa centralité.

Le Conseil Municipal de Marseille a approuvé, le 25 octobre 2010, la mise en place de l'opération « Grand Centre Ville », pour contribuer à cette requalification avec pour objectif la création de 20 000 m<sup>2</sup> de locaux - activités, commerces, équipements - ; la production de 1 500 logements nouveaux ou restructurés ; l'amélioration de 2 000 logements privés ; le ravalement de 800 immeubles le long d'axes de circulation emblématiques ; la création de voiries et l'embellissement d'espaces publics.

Cette opération d'aménagement a été concédée à la société publique locale SOLEAM. Depuis le 1er janvier 2016, la métropole Aix-Marseille Provence est substituée à la ville de Marseille en tant que concédante de l'opération « Grand Centre Ville » sous numéro de concession T1600914CO (ex-n°11/0136).

C'est dans ce cadre que la Ville de Marseille a approuvé par délibération 16/0800/UAGP du 3 octobre 2016, la convention tripartite avec la SOLEAM et la Métropole concernant le financement des actions en ravalements et équipements municipaux participant étroitement à l'opération « Grand Centre Ville ».

INVESTISSEMENTS & REMUNERATION PRIS EN CHARGE PAR LA VILLE DE MARSEILLE			Annexe 1
	PROGRAMME	Surfaces en m2	Prix de Revient en € TTC
KORSEC	City Stade Korsec	1 050	976 371 €
	Parvis équipements 5 rue Maurice Korsec	350	
NOAILLES	Equipement socio-culturel intergénérationnel Noailles Domaine Ventre	888	5 251 958 €
	Equipement jeunesse Noailles 44 rue d'Aubagne	315	
	crèche ou micro crèche	0	
NATIONALE - PROVIDENCE	Equipement péri scolaire Nationale-Providence (hors achat coque et aménagements)	650	1 940 478 €
NADAR-POUILLON	Jardin des Récollettes – création passage vers le cœur d'îlot	40	656 771 €
	Jardin des Récollettes – requalification légère du cœur d'îlot	550	
	Jardin des Récollettes – mise en sécurité et confortement 15 Thubaneau	118	
FOLIES BERGERES	Requalification du passage des Folies Bergères		273 767 €
FLAMMARION	Groupe scolaire 8 classes – Flammarion (hors aménagements intérieurs; Apport foncier 1€)	2 763	8 658 479 €
TOTAL Budget équipements			17 757 824 €
TRAVAUX D'OFFICE RAVALEMENTS	10 immeubles ciblés		360 000 €
REM EQUIPE RAVALEMENT ( 5 ans )	Assistance apportée aux services municipaux dans la gestion des campagnes et l'attribution des subventions pour travaux		1 075 000 €
Total autres			1 435 000 €
TOTAL BUDGET VILLE			19 192 824 €
BUDGET approuvé au CRAC à fin 2014			19 192 824 €

Conformément à la concession d'aménagement n° T1600914CO, conclue avec Aix Marseille Provence et aux dispositions de la présente convention, la SOLEAM assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux relevant du Programme des Equipements Publics et s'assurera de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Elle assurera à ce titre une mission de coordination administrative générale.

La participation municipale apparaît en recette au bilan prévisionnel de la concession d'aménagement. Elle est versée à la SOLEAM concessionnaire de la Métropole, suivant les modalités administratives, techniques et financières prévues dans la convention dûment notifiée sous n°17/0123 et exécutoire à compter du 21 février 2017.

**Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit**

- **OBJET**

Le présent avenant a pour objet d'enregistrer les évolutions du programme à la base de la participation financière de la ville de Marseille à la concession d'aménagement métropolitaine « Grand Centre Ville » objet de la convention tripartite n°17/0123.

**Missions liées aux ravalements :**

Dans le cadre d'Ambition Centre Ville, la ville de Marseille a décidé d'intensifier son action en faveur du centre-ville. En particulier une convention a été signée avec le Département des Bouches du Rhône pour financer des actions renforcées contre la perte d'attractivité du centre-ville marseillais. Dans ce cadre, l'une des actions consiste à étendre notoirement les campagnes d'injonctions de ravalements de façades, initiées en 2011 sur 16 axes emblématiques, à 79 axes, et d'assortir l'obligation faite aux propriétaires de subventions aux travaux très incitatives. La mise en place d'une convention de mandat spécifique avec la SOLEAM a fait l'objet de la délibération n°16/0317/DDCV du Conseil Municipal du 27 juin 2016. Par souci d'homogénéité et de cohérence dans la gestion il a été décidé que ce mandat traiterait également, à partir du 1er janvier 2018, les axes de ravalement de façades initialement objet d'une mission dans la concession d'aménagement « Grand Centre Ville ».

Ces dispositions conduisent à programmer la fin de cette mission au sein de la concession métropolitaine « Grand Centre Ville » au 31 décembre 2017 et d'ajuster les enveloppes programmées aux dépenses constatées à cette échéance. Le corollaire de ces dispositions est la réduction de ce poste de 1 062 437 Euros dans la convention de financement tripartite.

**Programme des équipements municipaux :**

Par ailleurs l'avancement des études de programmation conduites dans le cadre de la concession « Grand Centre Ville », ainsi que l'évolution du contexte de mise en œuvre de certaines opérations, conduisent à confier à la SOLEAM trois équipements complémentaires entrant dans le champ des missions qui lui sont conférées par la concession d'aménagement n° T1600914CO.

Trois opérations nouvelles sont prévues au titre du programme des équipements municipaux dont les déficits respectifs correspondent à une augmentation de participation financière de 2 411 962 Euros.

Il s'agit :

-de la restauration du 5, rue Maurice Korsec en équipements de proximité, suite à l'abandon du projet immobilier d'ensemble sur l'îlot Korsec dans lequel ces travaux devaient se réaliser,

-de la restructuration des 3-5, rue Molière 13001 en locaux à usage de l'Opéra Municipal,

-d'une provision pour étude et réalisation d'un équipement de proximité dans le cadre du projet de ZAC Flammarion.

- **EVOLUTION DU MONTANT DE LA PARTICIPATION & DE L'AFFECTATION**

Suite à cette actualisation du programme des équipements et des actions en ravalements, le montant de la participation de la ville de Marseille à la concession d'aménagement « Grand Centre Ville » passe globalement de 19 192 824 Euros TTC à 20 541 671 Euros TTC.

L'affectation de cette participation évolue comme suit :

EQUIPEMENTS VILLE DE MARSEILLE					
	Nature de l'équipement	Surfaces en m2	Prix de Revient en € TTC au 31/12/15	Prix de Revient en € TTC au 31/12/16	ECART
<b>KORSEC</b>					
	city Stade	1 050		647 936 €	2 292 839 €
	5 rue Maurice Korsec	996	976 371 €	2 482 266 €	
	parvis 3 rue Maurice Korsec	350		139 008 €	
<b>NOAILLES</b>					
	équipement intergénérationnel Domaine Ventre	888		1 858 702 €	-2 268 301 €
	équipement jeunes 44 rue d'Aubagne	315	5 251 958 €	1 124 955 €	
	crèche ou micro crèche	0		0 €	
<b>NATIONALE -PROVIDENCE</b>					
	équipement péri scolaire (hors achat coque et aménagements)	1 034	1 940 478 €	553 476 €	-1 387 002 €
<b>NADAR-POUILLON</b>					
	création passage vers le cœur d'îlot Récolettes	40			-313 171 €
	requalification légère du cœur d'îlot Récolettes	550	656 771 €	343 600 €	
	mise en sécurité et confortement 15 Thubaneau	0		0 €	
<b>FOLIES BERGERES</b>					
	requalification du passage des Folies Bergères	450	273 767 €	217 088 €	-56 679 €
<b>FLAMMARION</b>					
	équipement scolaire 8 classes (hors aménagements intérieurs)	2 763	8 658 479 €	8 991 969 €	333 490 €
	équipement de proximité	600	0 €	1 482 146 €	1 482 146 €
<b>OPERA</b>					
		899	0 €	2 327 962 €	2 327 962 €
	<b>TOTAL SURFACES</b>	9935 m2			
	<b>TOTAL Budget équipements</b>		17 757 824 €	20 169 108 €	2 411 284 €
<b>TRAVAUX D'OFFICE RAVALEMENTS</b>	10 immeubles ciblés	ETUDES	360 000 €	66 563 €	-293 437 €
<b>REM EQUIPE RAVALEMENT</b>		OBJECTIFS	1 075 000 €	306 000 €	-769 000 €
		Total autres	1 435 000 €	372 563 €	-1 062 437 €
	<b>TOTAL BUDGET VILLE</b>		19 192 824 €	20 541 671 €	1 348 847 €

BUDGET approuvé au CRAC à fin 2015

19 192 824 €

Pour chacune des opérations inscrites au présent programme le concessionnaire établira une fiche ouvrage détaillant les dépenses et recettes fixant la participation municipale.

- VERSEMENT DE LA PARTICIPATION :**

La ville de Marseille programmera le versement des 20 541 671 Euros TTC en fonction des prévisions établies par le concessionnaire à l'occasion de l'établissement des Comptes Rendus Annuels à la Collectivité.

Pour l'exercice passé la ville de Marseille a procédé au versements suivant :

2016 : 953 946 Euros

Les enveloppes budgétaires prévues pour les trois prochains exercices sont les suivantes :

2017 : 1 498 288 Euros

2018 : 1 816 346 Euros

2019 : 6 792 276 Euros

Le solde étant ajusté en fonction de l'avancement des opération et des besoins de trésorerie.

Les autres disposition de la convention tripartite n°17/0123, à savoir :

- MODALITES DE CONTROLE DE L'UTILISATION DE LA PARTICIPATION
- MODALITES DE REALISATION DES OUVRAGES
- MODALITES DE REMISE DES OUVRAGES PAR LE CONCESSIONNAIRE
- SANCTIONS
- LITIGES
- PRISE D'EFFET ET DUREE

restent inchangées.

**Annexe:** - *tableau de l'évolution du programme base de la participation municipale*

Fait à Marseille, le

Pour la Ville de Marseille,  
Le Maire, et par délégation

Pour la Métropole  
Aix Marseille Provence

Pour SOLEAM  
Le Directeur Général,

Jean Yves MIAUX